
ACCENTRO
WOHNKOSTEN
REPORT 2021
FÜR DEUTSCHLAND

iW INSTITUT
DER DEUTSCHEN
WIRTSCHAFT

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

INKL. SONDERTEIL:
Zuwanderung: Wie geht es
nach der Pandemie weiter?

6. Auflage

ACCENTRO WOHNKOSTENREPORT 2021

Eine deutschlandweite Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten

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

ACCENTRO REAL ESTATE AG

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

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, 9. Juni 2021

INHALT

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	4
2 Selbstnutzerkosten	5
2.1 Methodische Hinweise	5
2.2 Ergebnisse für Deutschland	8
2.3 Ergebnisse in den Top-7	9
2.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten	12
2.5 Zinssensitivität in den Kreisen	17
2.6 Entwicklung und Niveau der Annuität	18
3 Zuwanderung: Wie geht es nach der Pandemie weiter? ..	22
4 Fazit	26
5 Literaturverzeichnis	28
Abbildungsverzeichnis	29
Tabellenverzeichnis	29
Anhang	30

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 gegenüber Mieten zu bestimmen, aber auch, um mögliche Über- oder Unterbewertungen im Markt zu identifizieren.

Im Jahr 2020 haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen erneut deutlich verringert, gleichzeitig sind die Zinsen für eine alternative Anlage gesunken. Beide Entwicklungen haben dazu geführt, dass die Selbstnutzerkosten im vergangenen Jahr zurückgegangen sind. Die deutlich gesunkenen Hypothekenzinsen haben dafür gesorgt, dass vielerorts auch die Annuität, die Summe aus Zins und Tilgung, die bei der Finanzierung eines Immobiliendarlehens aufzubringen ist, nicht gestiegen ist. Die Entwicklung dieser für den Selbstnutzerkostenansatz entscheidenden Parameter kann damit auch zur Erklärung beitragen, warum die Preise für Wohnimmobilien 2020 erneut angestiegen sind. Der Preisanstieg im vergangenen Jahr, trotz der mit der Corona-Pandemie verbundenen Unsicherheiten, kommt aus Sicht des Selbstnutzerkostenansatzes daher nicht überraschend, da er die nach wie vor bestehende Unterbewertung der Wohnimmobilien spiegelt.

Die Pandemie hat 2020 dazu geführt, dass die Wanderungen nach Deutschland zurückgegangen sind, was die Bevölkerungsentwicklung insgesamt gebremst hat. Mittelfristig wird mit einem erneuten Anstieg der Wanderungszahlen gerechnet und insbesondere die Großstädte bleiben weiterhin sowohl für die Binnen- als auch für die Außenwanderer relevante Zielregionen. Eine dauerhafte Kehrtwende bei der Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten wird daher mittelfristig nicht erwartet.

1. Einleitung

Der ACCENTRO-Wohnkostenreport 2021 erscheint in diesem Jahr in der sechsten Auflage. Kern des Reports ist der Vergleich der Wohnkosten, die selbst nutzende Wohneigentümer tragen, mit den Mietkosten. Der Vergleich der Kosten dieser beiden Wohnoptionen ist nicht nur aus Sicht der Individuen von großem Interesse, sondern erlaubt auch Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt als Ganzes. Bereits zum zweiten Mal erscheint der ACCENTRO-Wohnkostenreport nun während der anhaltenden Corona-Pandemie, die in Deutschland und der Welt deutliche Spuren hinterlässt. Zum Halbjahr 2021, zu dem dieser Report erscheint, hat das Impftempo in Deutschland spürbar an Fahrt aufgenommen, was noch in diesem Jahr weitgehende Öffnungen in Gastronomie, Einzelhandel und Erleichterungen bei Reisen erwarten lässt. Die Hoffnungen auf ein baldiges Überwinden der Pandemie sind groß.

Im Wohnkostenreport des vergangenen Jahres wurden zu Beginn potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnimmobilienmärkte diskutiert. Auf Basis der Ergebnisse jenes Reports wurde erwartet, dass die Corona-Pandemie keine abrupten Preisverfälle am Markt für Wohnimmobilien mit sich bringen würde (vgl. Sagner/Voigtländer, 2020). Preisverfälle im Wohneigentumsmarkt haben 2020 nochmals kräftig angezogen. Dies passt mit dem Befund zusammen, dass auch die Selbstnutzerkosten im vergangenen Jahr nochmals zurückgegangen sind und die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im Vergleich zum Mieten gestiegen ist. Grund hierfür ist neben einem erneuten, deutlichen Zinsrückgang für Hypothekendarlehen auch ein Rückgang des Opportunitätszinses, denn die wirtschaftlichen Turbulenzen des zurückliegenden Jahres haben sich ebenso auf Unternehmensseite niedergeschlagen.



Im diesjährigen Report wird ein Blick in die Post-Pandemie-Zeit gewagt. Insbesondere werden die Auswirkungen auf die internationale Migration und die Implikationen für die deutschen Städte diskutiert. Die Zuwanderung aus dem Ausland hat im vergangenen Jahrzehnt eine wesentliche Rolle beim deutschen Immobilienboom gespielt. Auf Basis vorläufiger Zahlen des Statistischen Bundesamts ist die Zuwanderung nach Deutschland 2020 deutlich gesunken und damit auch die Bevölkerung weniger stark gewachsen als in den Vorjahren. Die große Wanderungswelle der vergangenen Jahre scheint sich allmählich zu verlaufen. Doch insbesondere für die deutschen Großstädte sehen die Bevölkerungsprognosen der nächsten Jahre weiter ein deutliches Wachstum. Dafür gibt es gute Gründe und eine Kehrtwende bei der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Der Report ist im Weiteren wie folgt aufgebaut: Zunächst 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 werden Ergebnisse einer Annuitätenrechnung vorgestellt, die die Ergebnisse des Selbstnutzerkostenansatzes einordnen. Schließlich werden die Implikationen der Corona-Pandemie auf die Zuwanderung nach Deutschland und Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands erörtert sowie ein Ausblick auf die mittelfristige Entwicklung nach der Pandemie gegeben.

2. Selbstnutzerkosten

2.1 Methodische Hinweise

Mieten und Kosten eines Eigentümers vergleichbar machen

Um die Kosten von Mietern und selbst nutzenden Wohneigentümern vergleichbar zu machen, bedarf es einiger Annahmen aufseiten der selbst nutzenden Wohneigentümer. Die Kosten der Mieter gehen direkt aus der Miethöhe hervor. Im Folgenden sollen die Kosten für die Überlassung beziehungsweise die Nutzung des Wohnraums verglichen werden. Deshalb wird auf Seite der Mieter die Nettokaltmiete als Referenzgröße verwendet. Selbst nutzende Wohneigentümer müssen im Gegensatz zu Mietern verschiedene Einzelposten in ihrer Kostenkalkulation berücksichtigen. Der Ansatz der Selbstnutzerkosten basiert dabei auf Arbeiten von Poterba (1984) und Himmelberg et al. (2005). Bei den Selbstnutzerkosten werden regelmäßig anfallende Kosten der Eigentümer berücksichtigt, zum Beispiel jene Kosten, die mit der Fremdfinanzierung eines Immobiliendarlehens verbunden sind. Hierbei ist es wichtig, zwischen den Kosten der Finanzierung, also den Zinszahlungen, und dem Tilgungsanteil zu unterscheiden. Tilgungszahlungen sind nicht Teil der Selbstnutzerkosten, da diese vermögensbildend sind. Dieser Vermögensaufbau findet bei Mietern nicht statt. Die Komponenten der Selbstnutzerkosten lassen sich in verschiedene Teile gliedern und mathematisch-formal wie folgt darstellen:

$$\begin{aligned} SNK_{k,t} = & P_{k,t} \cdot (b \cdot i_{F,t}) + P_{k,t} \cdot (s + a) - P_{k,t} \cdot \widehat{\Delta P}_k \\ & + P_{k,t} \cdot (1 - \tau_t) \cdot (1 - b) \cdot i_{A,t} \\ & + P_{k,t} \cdot (m_{k,t} + g_{k,t} + n + e) \cdot (1 - \tau_t) \cdot i_{A,t} \\ & + P_{k,t} \cdot (m_{k,t} + g_{k,t} + n + e) \cdot i_{F,t} \end{aligned}$$

Die Selbstnutzerkosten SNK werden auf Ebene der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte k jeweils im Jahr t bestimmt. Zentral in der Bestimmung der Selbstnutzerkosten ist der Kaufpreis der Eigentumsimmobilie P in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im jeweiligen Kreis und Jahr. Dieser 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 höher liegen die Selbstnutzerkosten. Wohneigentümer müssen, im Gegensatz zu Mietern, 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 die Investition erfolgt tatsächlich, was den Immobilienwert konstant halten würde, oder die Investition erfolgt nicht und der Immobilienwert würde sinken. So oder so sind dies Kosten, die anfallen. Demgegenüber steht die Wertentwicklung ΔP_k der Immobilie. Eine positive Wertentwicklung 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 Nebenkosten an. Diese setzen sich aus den Maklerkosten m , der Grunderwerbsteuer g sowie den Kosten für Notar n und die Eintragung ins Grundbuch 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. Dies stellt eine Ergänzung im Vergleich zu den Berechnungen in den Vorjahren dar.

Datenquellen

Die Selbstnutzerkosten werden im Folgenden für die 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bestimmt. Hierfür sind regionale Immobilienpreise vonnöten. Es werden Immobilienpreise aus zwei verschiedenen Datenquellen 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 (2021).

Diese Daten beinhalten Erstverkaufspreise beziehungsweise Wiederverkaufspreise von durchgehend sanierten Altbauwohnungen in guter Lage und Ausstattung sowie Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen. In die Berechnung der Selbstnutzerkosten fließen außerdem Wertsteigerungen ein. Für diese langfristig erwarteten Wertsteigerungen nutzen wir Daten von F + B (2021). 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 Immobilienpreinsniveau in Teilen des Landes sogar rückläufig war, als auch das vergangene Boomjahrzent. Um den starken Preissteigerungsraten der vergangenen Jahre nicht zu viel Gewicht zu verleihen, wird die Preissteigerungsrate auf maximal drei Prozent pro Jahr begrenzt.

Für die Höhe des Eigenkapitalanteils wird auf verschiedene Veröffentlichungen des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein zurückgegriffen, der diese Werte wiederum aus Immobilienfinanzierungen von Europace übernimmt. Je höher der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz, desto geringer die Selbstnutzerkosten. Im jeweiligen Jahr 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 Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren herangezogen (Deutsche Bundesbank, 2021b). Als Opportunitätszins zur Investition werden die durchschnittlichen Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen genutzt (Deutsche Bundesbank, 2021a). Diese Renditen müssten versteuert werden, wobei hierfür die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik unterstellt wird (BMF, 2020).

Variablen und Datenquellen

Tabelle 2.1

Variable	Erläuterung	Quelle
P_{kt}	Kaufpreis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche	vdpResearch (2021)
b	Fremdfinanzierungsanteil	Dr. Klein (2021)
$i_{F,t}$	Hypothekenzinssatz	Deutsche Bundesbank (2021a)
$i_{A,t}$	Umlaufrenditen, Inhaberschuldverschreibungen	Deutsche Bundesbank (2021b)
τ_t	Steuersatz	BMF (2019)
$\Delta \hat{P}_k$	Kaufpreisänderungen	F + B (2020)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.

Berechnung der Selbstnutzerkosten anhand eines Beispiels

Die Höhe der Erwerbsnebenkosten variiert zwischen den Bundesländern. Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent, in Sachsen und Bayern, und 6,5 Prozent, beispielsweise in Brandenburg und Schleswig-Holstein. Neben der Grunderwerbsteuer variiert auch die Maklerprovision für Käufer regional deutlich. Bis zur Einführung des »Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser« (vgl. BGBl. I 2020 S. 1245) am 23.12.2020 gab es Regionen, in denen es üblich war, dass Käufer die volle Höhe der Maklerprovisionen von bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises aufbringen mussten. Dies war beispielsweise in Berlin und Brandenburg der Fall. In anderen Bundesländern war es indes üblich, dass die Provisionssätze zwischen Käufern und Verkäufern geteilt werden, so zum Beispiel in Bayern. Mit der Einführung des Gesetzes sind die Provisionssätze für Käufer mitunter deutlich gesunken (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021). Da in diesem Jahr lediglich Jahreswerte bis einschließlich 2020 berechnet wurden, fließen diese Änderungen noch nicht in die Bestimmung der Selbstnutzerkosten ein. Für die Eintragung in das Grundbuch und die Notarkosten werden bundesweit einheitliche Werte unterstellt.

Im Folgenden wird die Bestimmung der Selbstnutzerkosten anhand eines Musterbeispiels illustriert. Als zentrale Größe 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 sechs Prozent, dem ebenfalls regional verschiedenen Maklerprovisionsatz 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 elf Prozent oder 444 Euro je Quadratmeter an. Der angenommene Fremdkapitalanteil liegt bei 85 Prozent. Der Zins auf den Fremdkapitalanteil liegt bei 1,2 Prozent pro Jahr. Für die verbleibenden 15 Prozent des Kaufpreises, die als Eigenkapital eingebracht werden, entstehen Opportunitätskosten von 1,75 Prozent. Dieser Wert entspricht den mittleren Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen, die im Corona-Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 um 0,75 Prozentpunkte gefallen sind. Diese Zinserträge wären zu versteuern. In den Berechnungen wird die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik im Jahr 2019 unterstellt und für das Jahr 2020 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:

$$\begin{aligned}
 SNK_{\text{Musterstadt}} &= 4000 \cdot (0,85 \cdot 0,012) + 4000 \cdot (0,01 + 0,02) - 4000 \cdot 0,025 + 4000 \\
 &\cdot (1 - 0,232) \cdot (1 - 0,85) \cdot 0,0175 + 4000 \cdot (0,0357 + 0,06 + 0,01525) \\
 &\cdot (1 - 0,232) \cdot 0,0175 + 4000 \cdot (0,0357 + 0,06 + 0,01525) \cdot 0,012
 \end{aligned}$$

Für eine Wohnung von 100 Quadratmetern Größe entspräche dies Selbstnutzerkosten von 8.015 Euro pro Jahr oder 6,68 Euro je Quadratmeter und Monat. Läge die monatliche Miethöhe bei 9 Euro je Quadratmeter, so ergäbe sich somit ein Selbstnutzerkostenvorteil von 26 Prozent.

Abgrenzung der Selbstnutzerkosten zur Annuitätenrechnung

Wie bereits erwähnt, bleibt der Tilgungsanteil bei 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 zusammengefügt. 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 Haushaltseinkommen zu beurteilen.

Die grundsätzliche Idee des Selbstnutzerkostenansatzes ist eine andere. Dieser basiert auf der Prämisse, dass die Kosten des Wohnens zur Miete und im selbst genutzten 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. Potenzielle Immobilienkäufer sollten deshalb nicht nur auf einen der beiden Ansätze allein setzen. Deswegen werden im Folgenden auch Ergebnisse einer klassischen Annuitätenrechnung präsentiert.

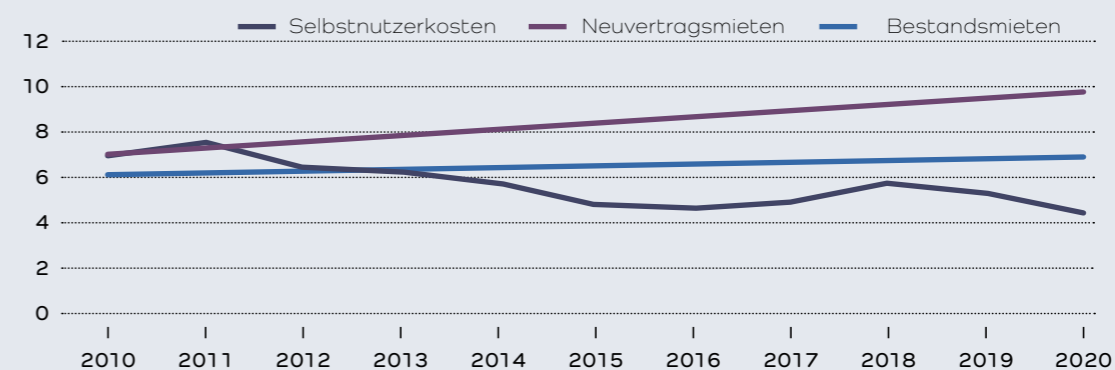
2.2 Ergebnisse für Deutschland

Der bundesdeutsche Durchschnitt der Selbstnutzerkosten ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, wie Abbildung 2.1 zeigt. Die Selbstnutzerkosten lagen im Jahr 2020 bei durchschnittlich 4,32 Euro pro Quadratmeter und Monat, die Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen indes lagen bei 9,89 Euro. Daraus ergibt sich ein Kostenvorteil von 56 Prozent. Die Selbstnutzerkosten sind in den vergangenen zehn Jahren nur zwischen 2015 und 2014 stärker zurückgegangen als 2020. Zwischen 2015 und 2018 hatten die Selbstnutzerkosten eine Trendwende zu verzeichnen. Das Zinsniveau blieb in dieser Periode quasi konstant, während die Kaufpreise weiter anzogen. Aber bereits zwischen 2019 und 2018 waren die Selbstnutzerkosten gesunken, denn die Effektivzinsen der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von über zehn Jahren waren von 1,96 auf 1,54 Prozent gesunken – ein Rückgang um 22 Prozent. Die Selbstnutzerkosten waren im selben Zeitraum aufgrund dessen um 9,0 Prozent gesunken. Im Jahr 2020 sind die Zinsen erneut gefallen, auf 1,22 Prozent, ein Rückgang im Vergleich zu 2019 von 21 Prozent und damit ähnlich stark wie im Vorjahr. Die Selbstnutzerkosten sind jedoch trotz des ähnlich hohen Zinsrückgangs mit minus 17 Prozent um einiges stärker gesunken als im Jahr zuvor. Der Grund für den starken Rückgang der Selbstnutzerkosten ist die Entwicklung des Opportunitätszinses. Die Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen sind im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr deutlich gefallen – von 2,54 auf 1,75 Prozent, was einem Rückgang von 31 Prozent entspricht. Das bedeutet, dass Wohneigentum relativ zu dieser alternativen Investition rentabler geworden ist. Ein Rückgang des Opportunitätszinses senkt die Selbstnutzerkosten. Das Corona-Jahr 2020 und die damit verbundenen Unsicherheiten auf Unternehmensseite schlagen sich damit auch in der Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nieder.

Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾

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

Abbildung 2.1



¹⁾ Bestandsmieten (F+B, 2021) beziehen sich auf eine Wohnung durchschnittlichen Ausstattungsniveaus und Zustands. Neuvertragsmieten (vdpResearch, 2021) und Verkaufspreise basieren auf Transaktionsdaten und beziehen sich auf Erstverkaufspreise, beziehungsweise Wiederverkaufspreise von durchgehend sanierten Bestandswohnungen in guter Lage und guter Ausstattung.

²⁾ Bevölkerungsdaten für 2020 lagen noch nicht vor, für 2020 wurden die Bevölkerungsgewichte von 2019 genutzt. Um dem Zensusbruch im Jahr 2011 Rechnung zu tragen, wurde die Rückrechnung für 2010 gemäß BBSR (2018) angewandt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.

2.3 Ergebnisse in den Top-7-Städten

Auch in den Top-7, den sieben größten deutschen Städten, sind die Selbstnutzerkosten im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Aufgrund ihrer großen Einwohnerzahl beeinflussen diese das bundesdeutsche Ergebnis ohnehin stark. Bei der Berechnung der Selbstnutzerkosten wird unterstellt, dass das Zinsniveau sowohl für Hypothekendarlehen als auch für alternative Anlagen identisch ist. Verändern sich die Selbstnutzerkosten in einem Kreis zwischen zwei Perioden stärker beziehungsweise schwächer als in einem anderen, so ist dies auf Veränderungen im Verhältnis von Mieten zu Kaufpreisen zurückzuführen. Ein Querschnittsvergleich in einem Jahr misst damit auch immer das Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten.

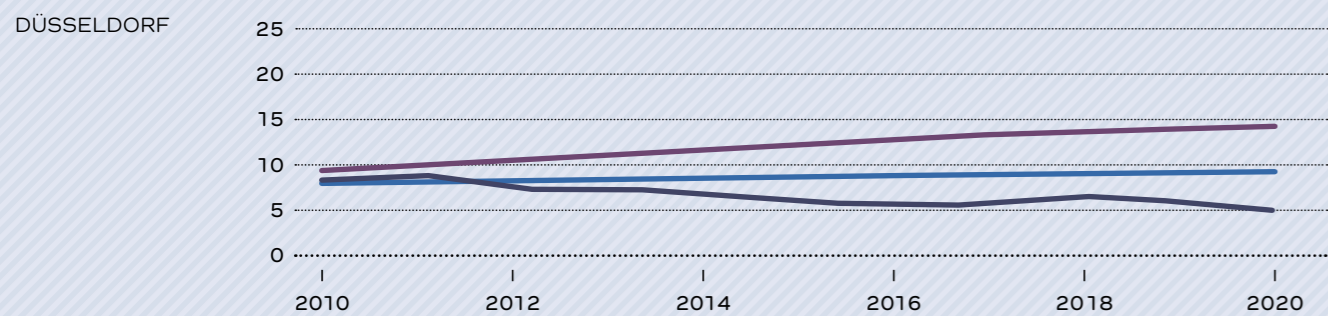
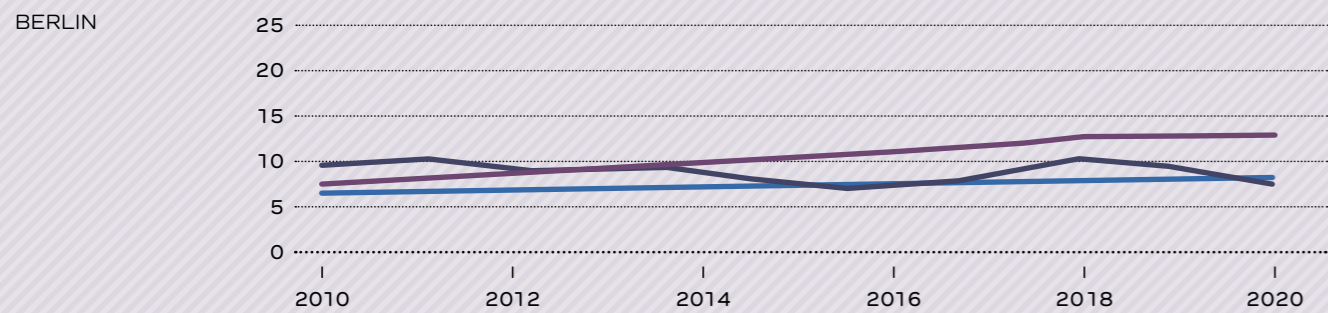
Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte war der Selbstnutzerkostenvorteil im Jahr 2020 in Berlin mit recht deutlichem Abstand am geringsten und lag bei 41 Prozent. Dies war auch in den Vorjahren bereits der Fall, im vergangenen Jahr hat zudem der inzwischen für nichtig erklärte Mietendeckelung dazu geführt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten, in unserem Fall für durchgehend sanierte Wohnungen, auf dem Vorjahresniveau verharrt sind, während die Kaufpreise weiter anstiegen. Doch auch in Berlin sind die Selbstnutzerkosten 2020 gesunken, aus oben beschriebenen Gründen. Der Vorteil für Selbstnutzer ist in den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf mit 65 und 64 Prozent am größten.



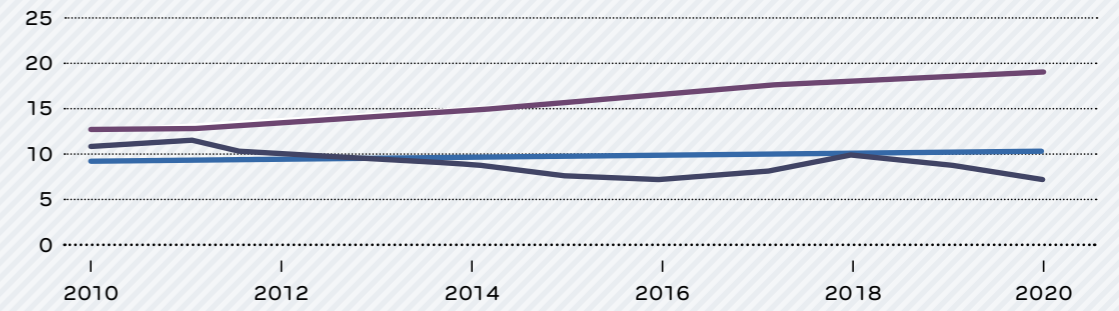


Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat
Abbildung 2.2

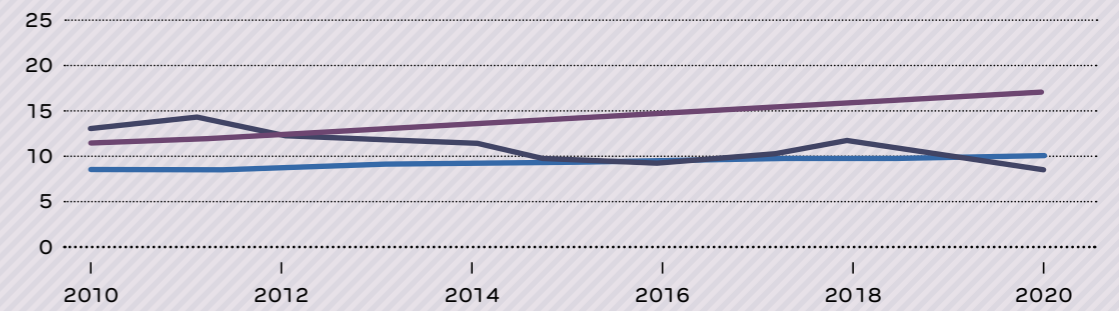
— Selbstnutzerkosten — Neuvertragsmieten — Bestandsmieten



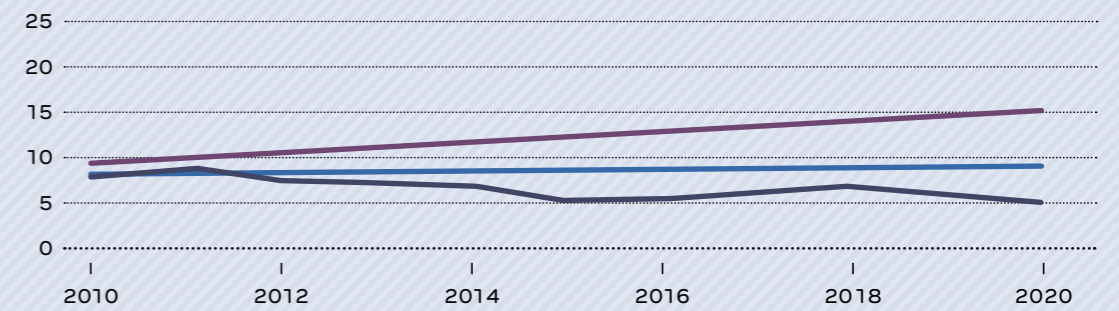
FRANKFURT AM MAIN



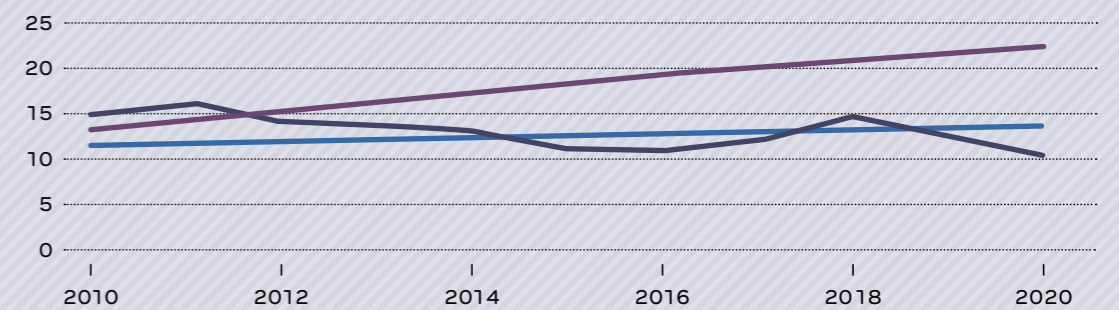
HAMBURG



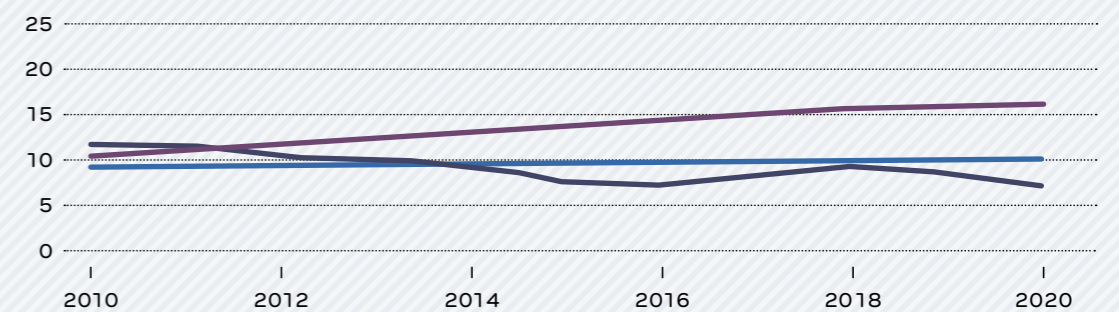
KÖLN



MÜNCHEN



STUTTGART





Der Selbstnutzerkostenvorteil steht in direkter Verbindung mit dem Kaufpreis-Jahresmietverhältnis, dem Vervielfältiger und der Bruttoanfangsrendite. Je höher der Selbstnutzerkostenvorteil in einer Region, desto höher ist die Bruttoanfangsrendite und desto geringer ist der Vervielfältiger. Dieser Zusammenhang ist in Tabelle 2.2 für die Top-7-Städte dargestellt. Der verhältnismäßige Selbstnutzerkostenvorteil in Berlin von 41,1 Prozent entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 2,7 Prozent und einem Vervielfältiger von 36,4. Das durchschnittliche Mietniveau für durchgehend sanierte Wohnungen in guter Lage und mit guter Ausstattung lag im Jahr 2020 bei 12,70 Euro pro Quadratmeter und war damit deutlich geringer als in den anderen der sieben größten deutschen Städte. Das Kaufpreisniveau für vergleichbare Wohnungen lag indes bei 5.546 Euro pro Quadratmeter und damit höher als in Köln oder Düsseldorf, wo im Gegenzug höhere Mieten zu entrichten sind. Mit Abstand am teuersten bleibt München mit Neuvertragsmieten in Höhe von 22,10 Euro und einem durchschnittlichen Kaufpreis von 8.411 Euro je Quadratmeter. Damit liegen die Mieten in München 74 Prozent über dem Niveau der Hauptstadt und die Kaufpreise liegen 52 Prozent höher.

2.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten

In nahezu allen deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten sind die Selbstnutzerkosten geringer als die Mieten für eine vergleichbare Wohnung. In lediglich zwei Landkreisen, in Hagen und Gelsenkirchen, liegen die Mietkosten unter den Kosten eines Selbstnutzers. Auch in anderen Kreisen des Ruhrgebiets zeigt sich eine geringe Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer. Dies ist zum einen auf recht geringe Bruttovervielfältiger zurückzuführen, zum anderen auf geringe Anstiege der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren. Die Preisanstiege, welche auf den Daten von F + B (2021) basieren, zeigen ein nahezu konstantes Preisniveau in diesen Kreisen und Städten seit 2005. Die Preiserwartungen, die in die Bestimmung der Selbstnutzerkosten einfließen, beruhen auf den langjährigen Entwicklungen seit 2005, betragen aber maximal drei Prozent pro Jahr, um den starken Preisanstiegen der vergangenen Jahre nicht zu viel Gewicht zu geben. Das heißt, in Regionen, in denen die Preissteigerungen bei drei Prozent und mehr lagen, gleichen diese gerade die unterstellten jährlichen Kosten für Abschreibungen und Sanierungsarbeiten aus. In den Landkreisen, in denen die Preissteigerungsraten geringer waren, sind die Selbstnutzerkosten unter sonst gleichen Umständen höher.

Relation von Selbstnutzerkostenvorteil, Bruttoanfangsrendite und Bruttovervielfältigern in den deutschen Metropolen im Jahr 2020

Tabelle 2.2

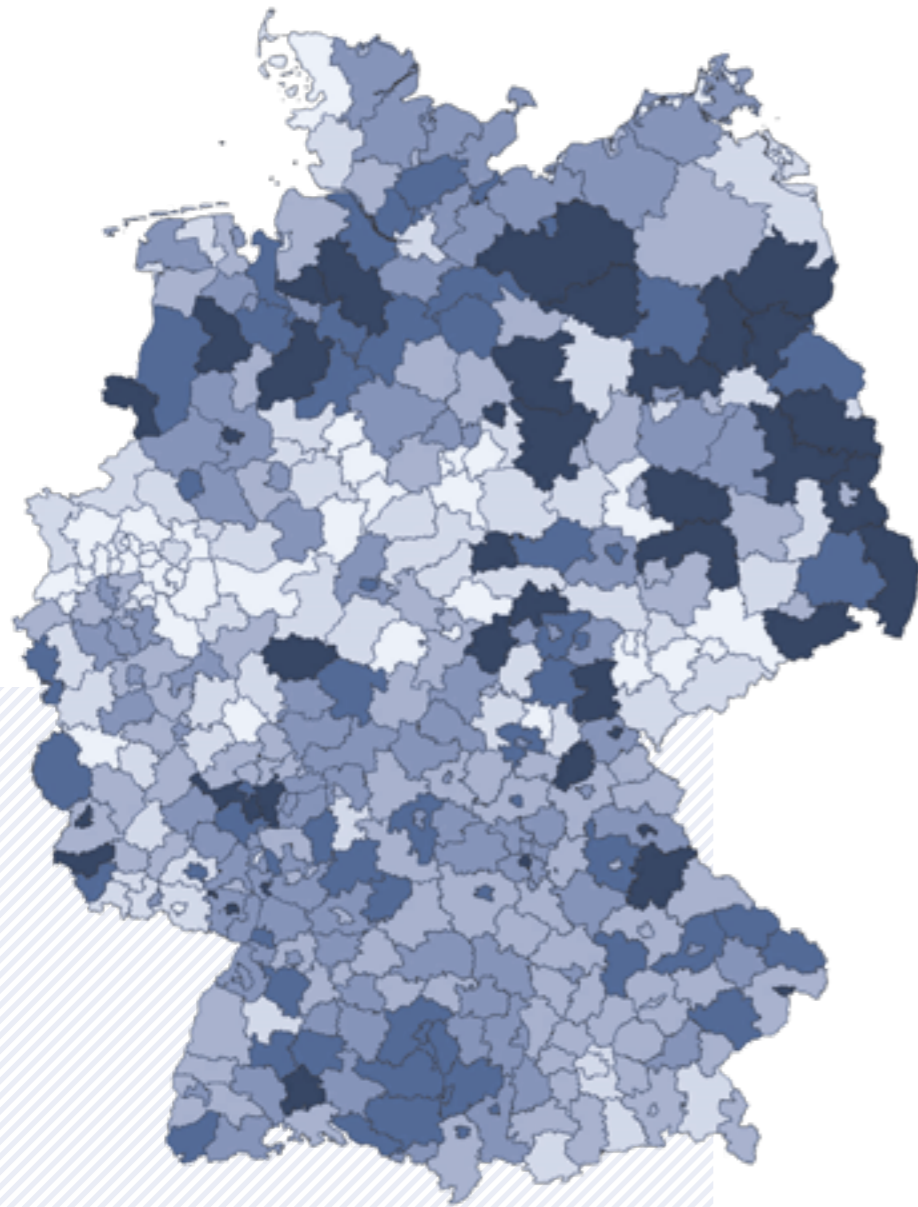
Stadt	Selbstnutzerkostenvorteil	Bruttoanfangsrendite	Bruttovervielfältiger	Mieten	Kaufpreise pro qm
Berlin	41,1 %	2,7 %	36,4	12,70 €	5.546 €
Düsseldorf	64,3 %	4,3 %	23,2	14,40 €	4.010 €
Frankfurt a. M.	60,6 %	4,0 %	24,8	19,10 €	5.689 €
Hamburg	50,3 %	3,1 %	32,0	16,90 €	6.482 €
Köln	65,1 %	4,4 %	22,6	15,10 €	4.104 €
München	53,6 %	3,2 %	31,7	22,10 €	8.411 €
Stuttgart	58,1 %	3,6 %	27,9	16,40 €	5.496 €

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Datenquelle: vdp Research.

Abbildung 2.3 zeigt den Selbstnutzerkostenvorteil in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten. Am höchsten war er im Landkreis Sömmerda in Thüringen. Aber auch in den brandenburgischen Landkreisen ist die Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer recht hoch. Im bundesdeutschen Vergleich ordnen sich die größten deutschen Städte unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts ein. Soll heißen, in den großen Großstädten haben Selbstnutzer zwar einen Kostenvorteil gegenüber Mietern, dieser ist aber mit Ausnahme von Köln und Düsseldorf geringer als im bundesdeutschen Durchschnitt. Reiht man die 401 Kreise entlang ihrer Vorteilhaftigkeit auf, der Kreis mit der höchsten Vorteilhaftigkeit auf Rang eins, so nimmt Berlin Rang 354 ein, Düsseldorf Rang 128, Frankfurt a. M. Rang 224, Hamburg landet auf Rang 327, Köln auf Rang 113, München auf Rang 305 und Stuttgart auf Rang 274. Im Falle Berlins hieße das dann, dass der Selbstnutzerkostenvorteil in 353 von 401 Kreisen größer ist als in der Hauptstadt.

Abbildung 2.4 zeigt die Entwicklung der Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer im Zeitverlauf für Deutschland und nach Regionstypen. Die Top-7 sind 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. Abbildung 2.4 a) zeigt die Entwicklung in den Regionstypen über die Zeit. Der parallele Verlauf zeigt, dass sich der Selbstnutzerkostenvorteil im bevölkerungsgewichteten Durchschnitt der Regionstypen nahezu im Gleichschritt entwickelt hat. Zudem liegt der Kostenvorteil in den Top-7 und den anderen Großstädten regelmäßig unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, im Jahr 2020 jeweils fünf Prozentpunkte darunter, wie Abbildung 2.4 b) illustriert. Überdurchschnittlich hoch ist die Vorteilhaftigkeit indes in den Landkreisen, die direkt an eine Top-7-Stadt angrenzen. Dieser Befund wird durch die hohe Vorteilhaftigkeit in den Landkreisen Brandenburgs bestimmt.

Selbstnutzerkosten und Mieten ¹⁾ im Vergleich
 Im Jahr 2020, in Prozent
 Abbildung 2.3



Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums ggü. Mieten

- < 37,8 %
- 37,8 – 54,6 %
- 54,6 – 61,6 %
- 61,6 – 65,6 %
- 65,7 – 69,0 %
- > 69,0 %

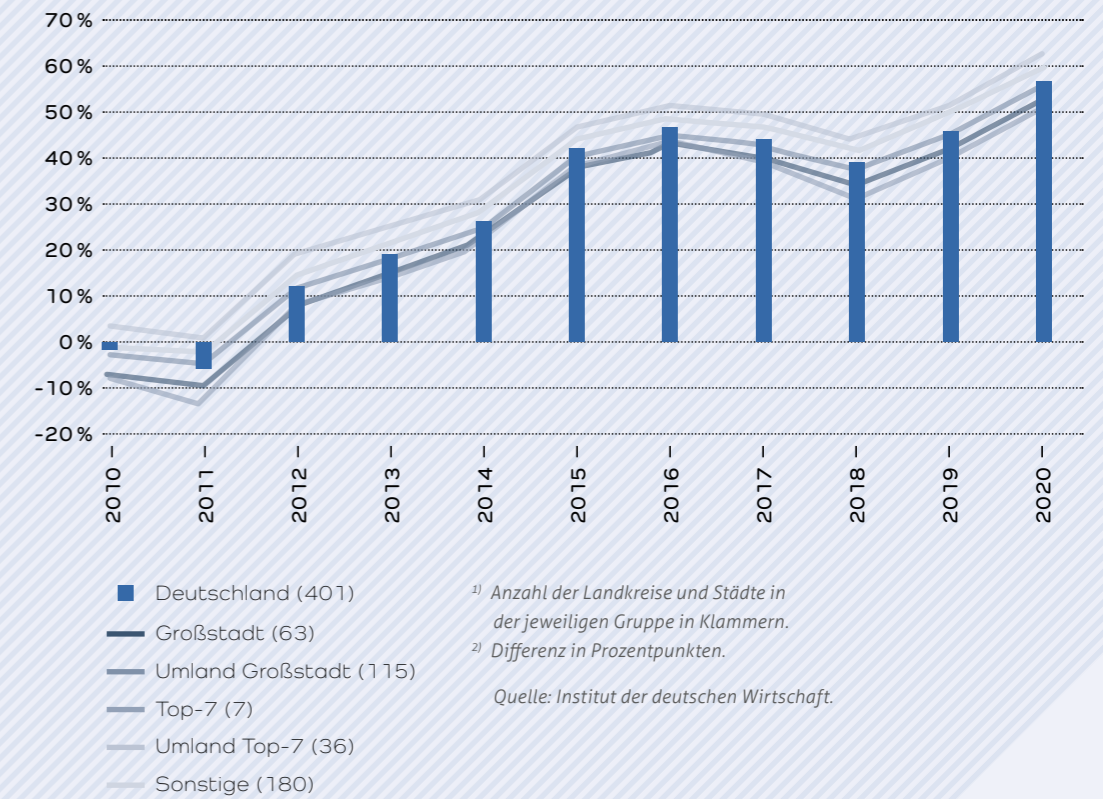
¹⁾ Neuvertragsmieten

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.

Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen ¹⁾ und Differenz zum Bundesdurchschnitt ²⁾

a) Entwicklung der Vorteilhaftigkeit

Abbildung 2.4 a



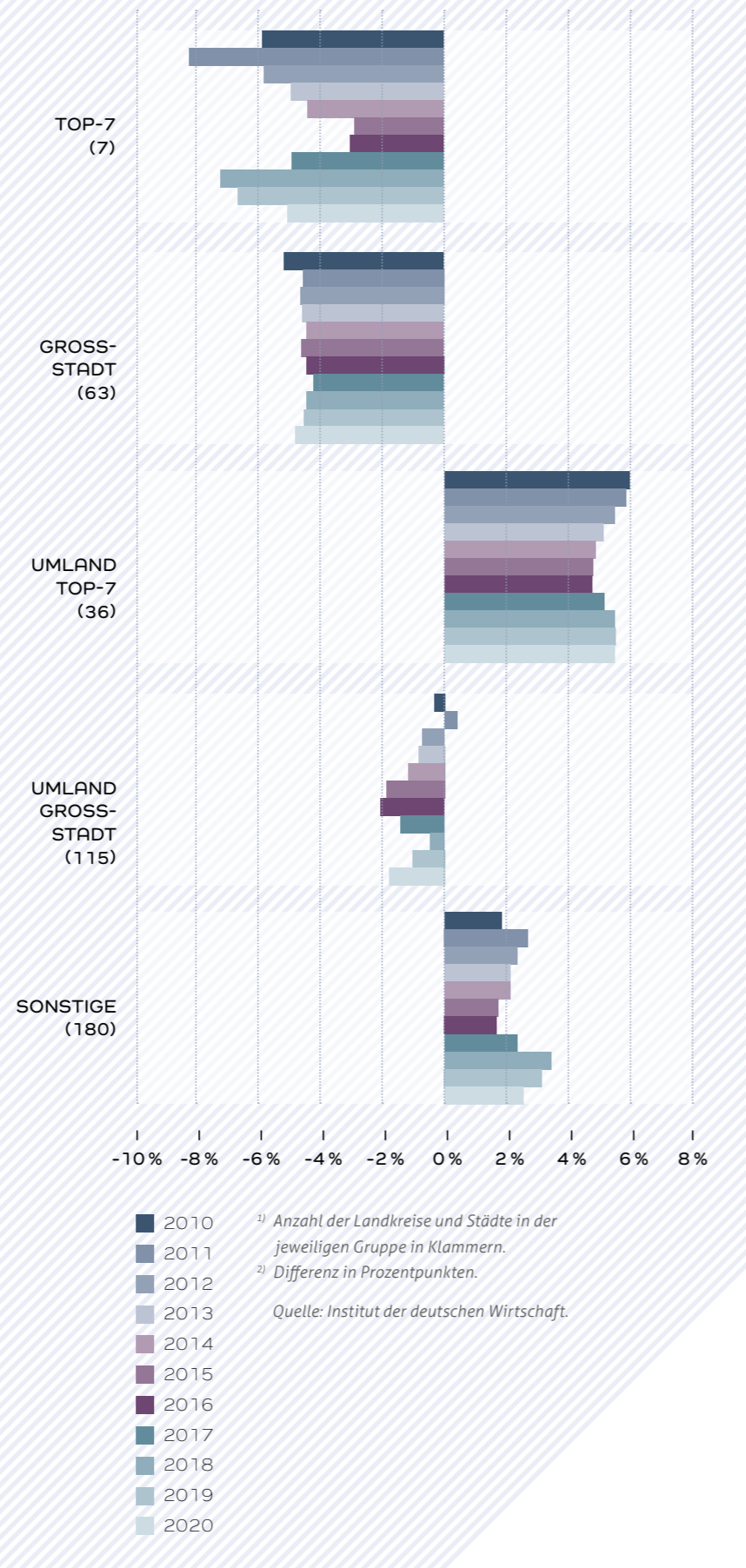
¹⁾ Anzahl der Landkreise und Städte in der jeweiligen Gruppe in Klammern.
²⁾ Differenz in Prozentpunkten.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.





Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen ¹⁾ und Differenz zum Bundesdurchschnitt ²⁾
 b) Differenz zum Bundesdurchschnitt
 Abbildung 2.4 b

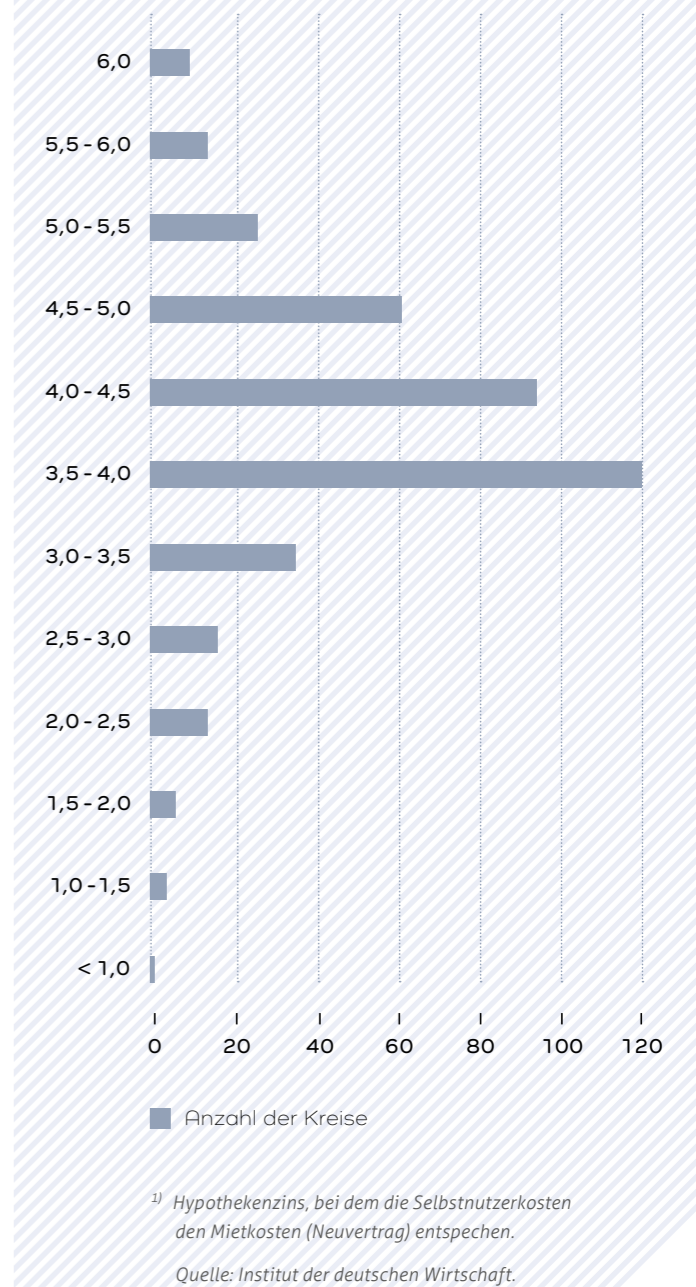


2.5 Zinssensitivität in den Kreisen

Die Höhe der Selbstnutzerkosten ist wesentlich vom Zinsniveau bestimmt. Beim Selbstnutzerkostenansatz werden sowohl die Zinsen für Hypothekendarlehen berücksichtigt als auch die Entwicklung der Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen (Unternehmensanleihen), die herangezogen werden, um die Rentabilität alternativer Anlagen zu bestimmen. Sinken die Zinsen für Hypothekendarlehen, sinken die Selbstnutzerkosten. Sinken die Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen, sinken die Selbstnutzerkosten ebenfalls. Im Jahr 2010 lag das mittlere Zinsniveau für Hypothekendarlehen mit einer anfänglichen Laufzeit von über zehn Jahren noch bei 3,98 Prozent und damit 2,76 Prozentpunkte höher als im Jahr 2020 (Deutsche Bundesbank, 2021a). Das heißt, in zehn Jahren sind die Zinskosten für ein Hypothekendarlehen um fast 70 Prozent gesunken. Dieser Umstand erklärt auch, warum sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum trotz der Preisanstiege in weiten Teilen Deutschlands nicht dramatisch verschlechtert hat, wie ein Blick auf die reinen Preisentwicklungen zunächst suggerieren könnte. Auch die Umlaufrenditen von Inhaberschuldverschreibungen inländischer Unternehmen sind in den vergangenen Jahren gesunken, 2010 lagen diese noch bei 4,04 Prozent, im Jahr 2020 mit 1,75 Prozent bei weniger als der Hälfte (Deutsche Bundesbank, 2021b). Beide Entwicklungen haben in den zurückliegenden Jahren die Attraktivität von Wohneigentum erhöht.

Für die Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten ist die Sorge vor Anstiegen der Hypothekenzinsen in den meisten Kreisen unbegründet, wie Abbildung 2.5 zeigt. Dargestellt ist die Anzahl der Kreise, für die der neutrale Zins in die jeweilige Gruppe fällt. In 121 Kreisen liegt der Hypothekenzins, bei dem sich die Selbstnutzerkosten und Mietkosten gerade entsprechen, zwischen 3,5 und 4,0 Prozent. Je höher der Selbstnutzerkostenvorteil ist, desto höher ist entsprechend auch der neutrale Zins. Unter der Annahme, dass die Relation aus Kaufpreisen, Mieten und dem Opportunitätszins konstant bliebe, zeigt sich also, dass moderate Zinsanstiege bei Hypothekendarlehen in den meisten deutschen Kreisen die Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten gegenüber den Mieten nicht verändern würden. In 305 der 401 deutschen Kreise liegt der neutrale Zins bei 3,5 Prozent und darüber, in 77 Kreisen unter 3,5 Prozent.

Neutraler Zins ¹⁾ in den Kreisen
 Im Jahr 2020, in Prozent
 Abbildung 2.5

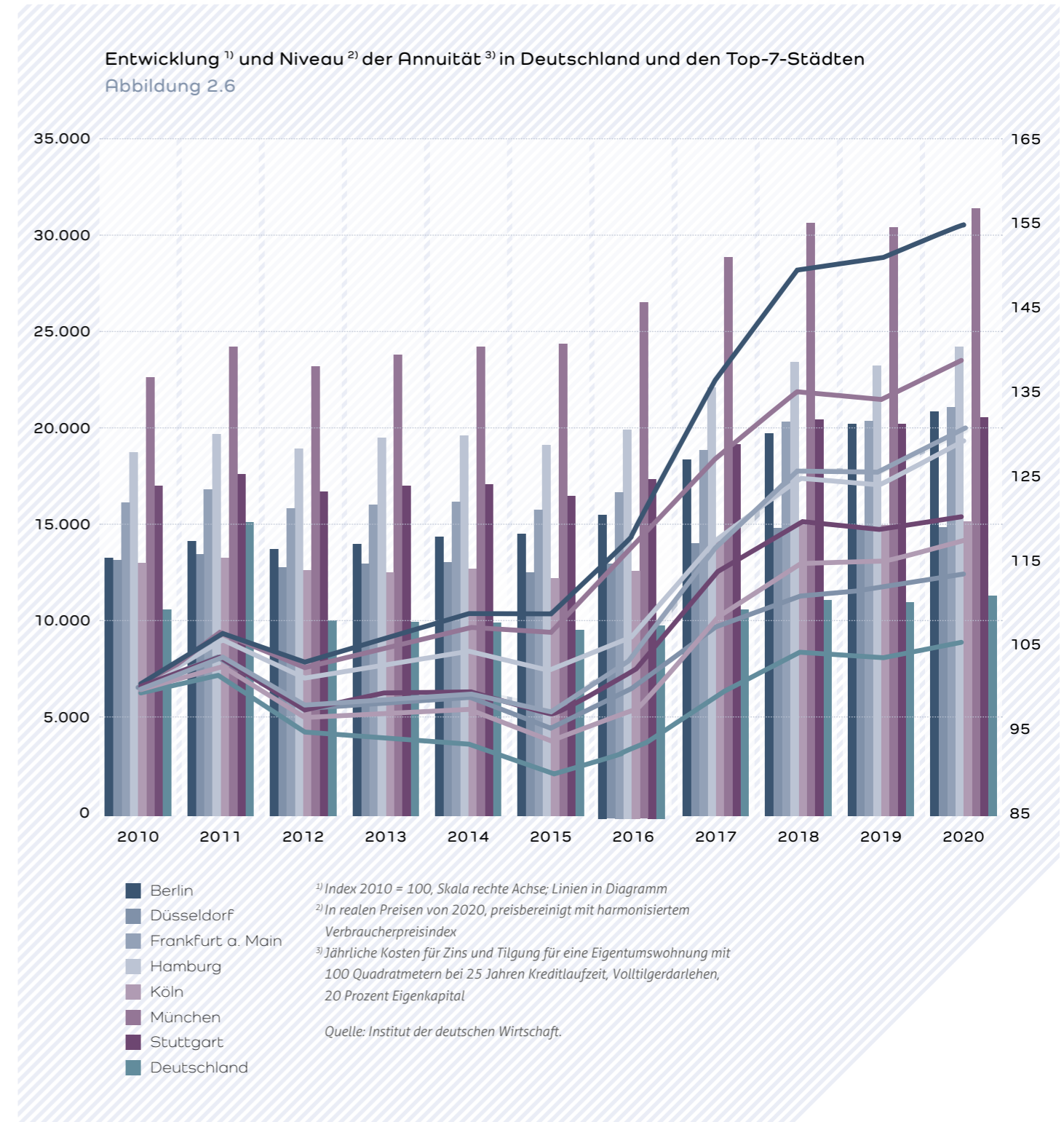


2.6 Entwicklung und Niveau der Annuität

Zu Beginn der Pandemie wurde viel spekuliert, wie sich die Immobilienpreise während dieser Phase der Ungewissheit und der wirtschaftlichen Rezession entwickeln würden. Mehr als ein Jahr nach Beginn des ersten Lock-downs scheint die Stabilität der Wohnimmobilienmärkte als bestätigt. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum sind auch im Jahr 2020 weiter gestiegen. Ein Umstand, der dies unterstützte, war der weitere Zinsrückgang für Hypothekendarlehen, der die Finanzierung höherer Kaufpreise ermöglichte. Darüber hinaus hat Wohneigentum im vergangenen Jahr auch eine Imageaufwertung erfahren. In keinem anderen Jahr der jüngeren Geschichte haben Menschen so viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht wie 2020. Für viele Menschen bedeutete dies: Arbeiten, Kinderbetreuung, Freizeit – alles in der eigenen Wohnung. Haushalts- und Personenbefragungen ergeben dabei regelmäßig, dass die Zufriedenheit selbst nutzender Immobilieneigentümer mit den eigenen vier Wänden höher ausfällt als bei Mietern. Mehr Platz, Ruhe und ein schöneres Wohnumfeld sind Aspekte, die in der Pandemie die Nachfrage nach Wohneigentum weiter erhöht haben (Kempermann et al., 2020).



Auch die Preise für Wohnungen in den größten deutschen Städten sind trotz Sorgen vor Preisrückschlägen (vgl. Oberst/Voigtländer, 2020; Braun/Simons, 2020) weiter gestiegen: in Düsseldorf und Stuttgart um 6,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, in Köln und Berlin um 7,0, in München und Frankfurt a. M. um 8,0 Prozent, in Hamburg waren es sogar 9,0 Prozent. Die gute Nachricht für potenzielle Käufer ist, dass die Annuität, die Summe aus Zins und Tilgungszahlungen, sich nicht im selben Maße erhöht hat (vgl. Abbildung 2.6). Im bundesdeutschen Durchschnitt stieg diese nur sehr moderat im Vergleich zum Vorjahr an, der deutliche Zinsrückgang macht es möglich. Gleichzeitig sind in weiten Teilen des Landes die Preise deutlich weniger stark gestiegen – der Blick auf die Top-7 trübt hier häufig das Bild. Denn Deutschland ist beinahe perfekt dreigeteilt: circa ein Drittel der Bevölkerung wohnt in Kleinstädten bis 20.000 Einwohner, ein Drittel in Mittelstädten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohner, das letzte Drittel in Großstädten ab 100.000 Einwohner. Dabei sind es vor allem die kleineren Gemeinden und ländlichen Räume, die als Wohneigentumsmärkte gelten. Die Wohneigentumsquote ist im ländlichen Raum deutlich höher als in den Großstädten, nur ein Viertel der Großstadthaushalte wohnt im selbst genutzten Eigentum, drei Viertel sind Mieter, im ländlichen Raum ist dies genau umgekehrt (Sagner/Voigtländer, 2019). Dennoch sieht sich gerade der urbane Raum einer großen Unwucht aus (potenzieller) Nachfrage nach Wohneigentum und dem entsprechenden Angebot gegenüber, weshalb sich die Preissteigerungen längst auch auf die Umlandregionen der großen Großstädte ausgeweitet haben. Dennoch bleibt das Einsparpotenzial im Umland bei entsprechender Pendelbereitschaft der Haushalte weiter hoch (Sagner/Voigtländer, 2021).



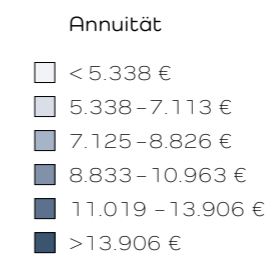
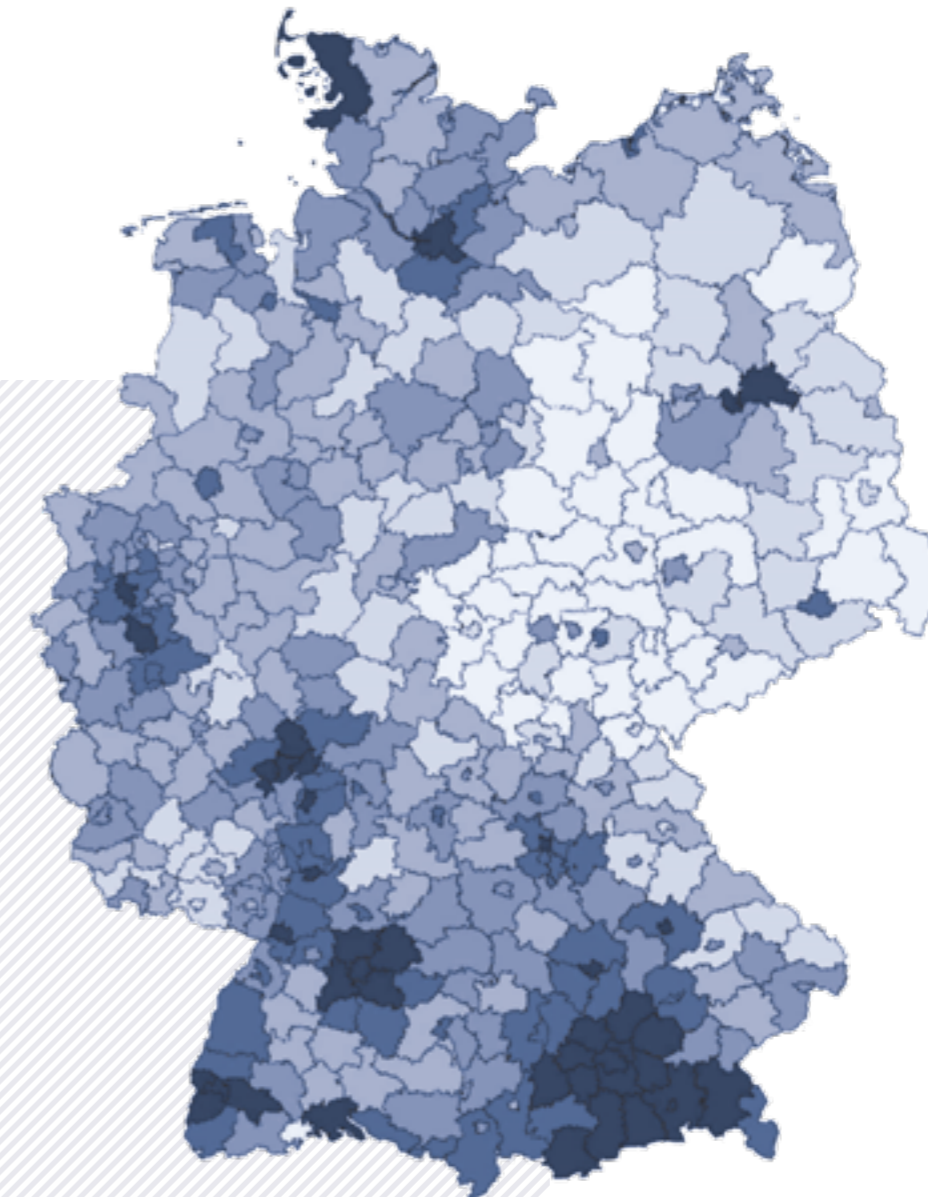
Dies zeigt sich nicht zuletzt beim regionalen Vergleich der Annuität, welcher in Abbildung 2.7 dargestellt ist. Im Median der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte sind für eine 100 Quadratmeter große Wohnung bei einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren und einem Volltilgerdarlehen, bei dem 20 Prozent des Kaufpreises in Form von Eigenkapital eingebracht werden, 8.826 Euro pro Jahr aufzubringen, was 735 Euro pro Monat entspricht. Der Median der deutschen Kreise teilt dabei die 401 Kreise in zwei Hälften, das heißt, in 200 Kreisen ist eine Immobilienfinanzierung teurer, in den restlichen 200 günstiger. In den Großstädten ist diese, wie zu erwarten, deutlich teurer. In Berlin liegt sie beispielsweise beim durchschnittlichen Kaufpreis von 5.546 Euro pro Quadratmeter für eine durchgehend sanierte Altbauwohnung von 100 Quadratmetern in guter Lage und mit guter Ausstattung bei 20.688 Euro pro Jahr oder 1.724 Euro pro Monat. Die Jahresmiete indes läge bei einer vergleichbaren Wohnung bei 15.240 Euro oder 1.270 Euro pro Monat, also weniger als die Annuität. Daraus lässt sich aber gerade nicht ablesen, dass in Berlin Mieter günstiger wohnen als selbst nutzende Wohneigentümer, denn diese tilgen in der Beispielrechnung bereits zu Beginn der Finanzierung mit einem Tilgungssatz von 3,5 Prozent. In diesem Szenario sparen Selbstnutzer also knapp 190 Prozent mehr als sie an Zinskosten aufbringen, welche im ersten Monat der Finanzierung bei 444 Euro liegen. Der Tilgungsanteil beträgt 1.280 Euro.

Somit entspricht der Tilgungsanteil fast exakt dem Mietbetrag, mit dem Unterschied, dass die Miete auf das Konto des Vermieters überwiesen wird, der Tilgungsanteil hingegen das eigene Vermögen erhöht. Von den Top-7 sind Düsseldorf (14.958 Euro) und Köln (15.309 Euro) am günstigsten. In München dagegen müssten für die Annuität 31.375 Euro pro Jahr oder 2.615 Euro pro Monat für Zins und Tilgung aufgebracht werden – eine vergleichbare Mietwohnung kostet dort 2.210 Euro pro Monat. Das im bundesdeutschen Vergleich teure Münchener Umland hebt sich in Abbildung 2.7 deutlich ab, aber auch die anderen Top-7 und weitere Großstädte stechen aus den umliegenden Kreisen hervor. Die, in absoluten Preisen, günstigsten Regionen Deutschlands sind weiterhin in den ländlichen ostdeutschen Kreisen zu finden.

Im Osten der Republik hat jedoch das Preisniveau in den vergangenen Jahren nicht nur in den an Berlin angrenzenden Brandenburger Kreisen deutlich angezogen, sondern auch in den beliebten Großstädten Dresden und Leipzig. Leipzig – und nicht etwa Berlin oder München – ist die Stadt in Deutschland, die in den letzten zehn Jahren am stärksten an Einwohnern dazugewonnen hat. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag dort im Jahr 2020 bei 2.631 Euro, was einer Annuität von 9.814 Euro pro Jahr oder 818 Euro pro Monat entspräche. Die Nettokaltmiete wäre dort mit 820 Euro pro Monat sogar höher als die Annuität.



Niveaunterschiede in der Annuität¹⁾ bei der Immobilienfinanzierung
Im Jahr 2020, in Prozent
Abbildung 2.7



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.

3 Zuwanderung: Wie geht es nach der Pandemie weiter?

Die Zuwanderung nach Deutschland spielt für die Erklärung des Immobilienpreisbooms der zurückliegenden zehn Jahre eine sehr wichtige Rolle. In den 2010er-Jahren kamen drei Einflussfaktoren zusammen: Erstens gab es eine sehr starke Reduktion der Zinsen, bedingt sowohl durch den Anstieg der weltweiten Ersparnisse als auch durch die Geldpolitik (vgl. Demary/Voigtländer, 2018); zweitens gab es einen Arbeitsmarktboom, der zu einer Zunahme der Erwerbspersonen um rund vier Millionen Menschen führte (Werding, 2019). Dies wiederum erhöhte die Einkommen der Menschen und damit ihre Zahlungsbereitschaft fürs Wohnen. Und drittens gab es eine sehr starke Zuwanderung nach Deutschland. Zwischen 2010 und 2019 sind insgesamt rund 14,2 Millionen Menschen nach Deutschland gezogen, rund 9,7 Millionen Menschen haben Deutschland verlassen. Geht man vereinfachend davon aus, dass je zwei Personen durchschnittlich einen Haushalt bilden, resultiert damit aus der Zuwanderung ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von etwa 2,25 Millionen Wohnungen. In den 2000er-Jahren betrug der Saldo der Wanderungen dagegen nur 960.000, woraus ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 480.000 Wohnungen vereinfacht abgeleitet werden konnte.

Betrachtet man die drei Einflussfaktoren auf die Immobilienpreise, scheint bei den Zinsen das geringste Potenzial für weitere Preissteigerungen zu liegen. Schließlich bewegt sich der Zins mittlerweile nur geringfügig über null. Weitere Reduktionen erscheinen zwar möglich, auch negative Hypothekenzinsen sind nicht auszuschließen, aber eine Reduktion wie in den vergangenen zehn Jahren ist nicht zu erwarten. Allerdings zeigt gerade der hier genutzte Selbstnutzerkostenansatz, dass die Zinsentwicklung in den Preisen noch nicht vollumfänglich nachvollzogen wurde.

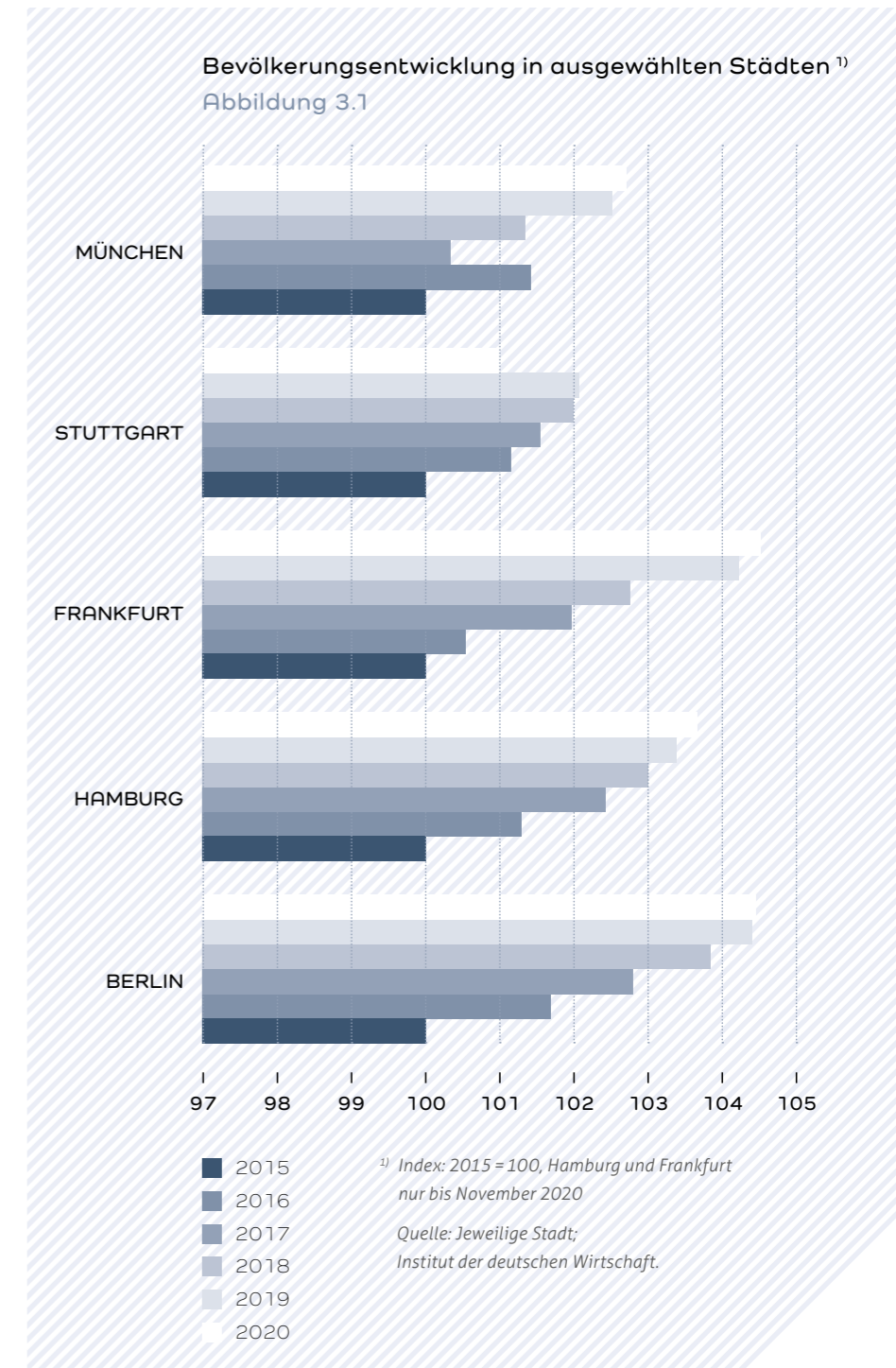
Auch im Arbeitsmarkt erscheint eine Wiederholung der Wachstumsraten kaum möglich. Allerdings hängt dies maßgeblich vom dritten Einflussfaktor, der Zuwanderung, ab. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei einer weiteren Verknappung von Arbeitskräften mit kräftigeren Lohnsteigerungen zu rechnen ist. Solange die Wirtschaft also weiter wächst, könnte die Nachfrage nach Immobilien beziehungsweise die Zahlungsbereitschaft der Nutzer weiter steigen, wobei die Nachfrage bei einem Anstieg der Erwerbspersonen stärker ausfallen würde.

Sowohl die Zahl der Erwerbspersonen als auch letztlich das wirtschaftliche Wachstum hängen entscheidend von der Zuwanderung ab. Deutschland ist auf Zuwanderung angewiesen, da der Fachkräftebedarf längst nicht mehr allein durch einheimische Fachkräfte gedeckt werden kann (Geis-Thöne, 2019). Unternehmensumfragen des IW verdeutlichen immer wieder, dass der Mangel an Fachkräften das größte Hemmnis für Investitionen und Expansion darstellt (Burstedde et al., 2018).

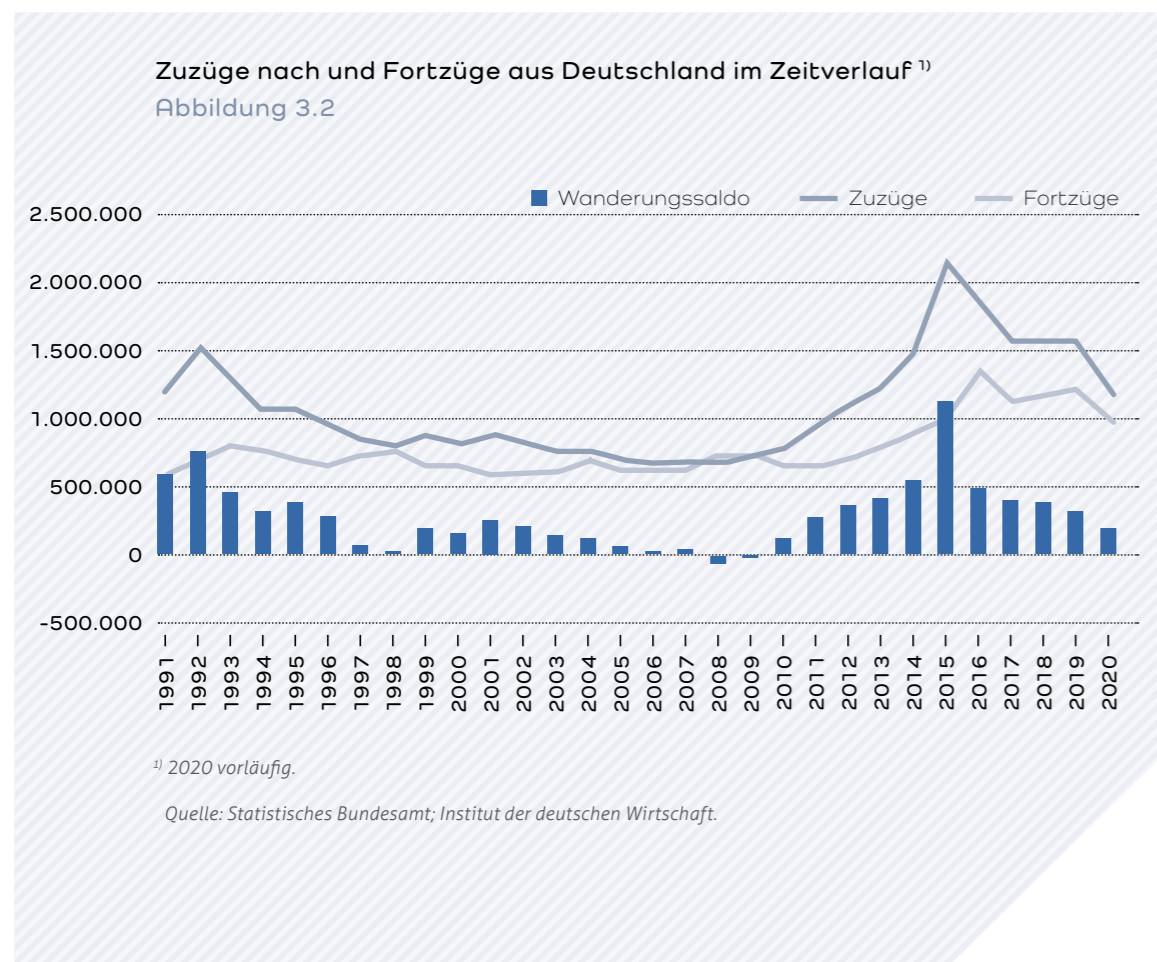
Die Zuwanderung ist jedoch stets mit Unsicherheiten verbunden. Schließlich hängen die Zuwanderung nicht nur von nationalen Faktoren ab, wie der Arbeitskräfte-nachfrage, der Integrationsbereitschaft oder dem Lohn-niveau, sondern auch von den Bedingungen in anderen Ländern mit Fachkräftebedarf sowie den Rahmenbedin-gungen in den Herkunftsländern der Zuwanderer.

So unsicher die Entwicklung ist, so sicher ist doch, dass Zuwanderung insbesondere für die Großstädte eine große Bedeutung hat. Schließlich zieht es Zuwanderer vor allem in die großen Städte, da diese international bekannt sind, dort Zuwanderer am leichtesten Anschluss an andere Zuwanderer finden und nicht zuletzt, weil das Arbeitsangebot sehr breit ist. Gerade Berlin ist in den zurückliegenden Jahren sehr stark aufgrund der Zuwanderung internationaler Fachkräfte gewachsen, teilweise lag der Saldo der Zu- und Abwanderung bei 40.000 bis 50.000 Menschen.

Abbildung 3.2 zeigt, dass die Zuwanderung nach Deutschland sehr volatil sein kann. Die Zahl der Zuwanderer lag 1992 bei 1,5 Millionen Menschen, 1998 lag das Niveau dagegen nur bei der Hälfte des Wertes, gleichzeitig lag auch die Abwanderung auf dem gleichen Niveau. 2015 dagegen kamen mehr als 2,1 Millionen Menschen nach Deutschland – auch in diesem Rekordjahr überwiegend Fachkräfte und nicht Flüchtlinge.



Aktuell ist die Zahl der Zuwanderer deutlich zurückgegangen. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes betrug die Zahl der Zuwanderer nach Deutschland im Jahr 2020 1,18 Millionen, die Zahl der Fortzüge lag bei 0,98 Millionen. 2021 ist aufgrund der Corona-Pandemie ebenfalls mit einer geringen Zuwanderung zu rechnen, möglicherweise wird die Zahl sogar noch niedriger ausfallen. Die Folgen zeigen sich vor allem in den Städten, wobei aber nur für einen Teil der Städte Daten vorliegen. In Hamburg, Frankfurt und München ist das Einwohnerwachstum im vergangenen Jahr deutlich geringer ausgefallen, in Berlin gab es eine Stagnation und in Stuttgart ist die Einwohnerzahl sogar gesunken. Für dieses Jahr wird sich der Trend in der Einwohnerentwicklung der Großstädte vermutlich fortsetzen, doch fraglich ist, wie es ab 2022 dann weitergeht.



Nach der jüngsten demografischen Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2021), veröffentlicht im März 2021, wird ein weiteres kräftiges Wachstum der Großstädte erwartet. Demnach wächst im Zeitraum 2020 bis 2035 München um 2,5 Prozent, Stuttgart um 4,1 Prozent, Hamburg um 4,9 Prozent, Berlin um 5,8 Prozent und Frankfurt sogar um 7,4 Prozent. Im Vergleich zu den zurückliegenden 15 Jahren wäre das Wachstum damit moderater, aber immer noch stark.

Generell unterliegen demografische Prognosen immer großen Unsicherheiten, gerade kleinräumige Prognosen, da es aufgrund von Wanderungen immer zu Unterschieden kommen kann. Allerdings sprechen zumindest drei Argumente für ein weiteres Wachstum der Großstädte.

Erstens verläuft die Wanderung zwischen den Großstädten und den Umlandgemeinden typischerweise in Wellen. Zwischen 1991 und 2002 war der Binnenwanderungssaldo aus Sicht der Großstädte immer negativ, zwischen 2003 und 2013 immer positiv und bereits seit 2014 durchgehend negativ.

Dies hängt vor allem auch mit der Preisentwicklung zusammen. In den 1990er-Jahren waren die Preise sehr stark gestiegen, auch aufgrund der starken Zuwanderung in die Großstädte. In der Folge suchten die Haushalte nach Alternativen im Umland. Als dann die Preise zunehmend stagnierten und sich das Angebot in den Großstädten erweiterte, zogen wieder mehr Menschen in die Großstädte. Mitte des vergangenen Jahrzehnts drehte sich die Lage, die hohen Mieten und Preise setzten wieder Anreize, auch ins Umland zu gehen. Bedingt durch die Corona-Pandemie ist damit zu rechnen, dass auch in den nächsten Jahren mehr Menschen ins Umland ziehen, weil es dort ein breiteres Angebot für größere Wohnungen gibt und weil viele Haushalte aufgrund der Zunahme mobilen Arbeitens seltener ins Büro müssen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass der Wegzug ins Umland vor allem für Familien attraktiv ist. Für junge Menschen und allgemein kleine Haushalte wird die Stadt auch künftig aufgrund des breiteren kulturellen Angebots, der Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu anderen Menschen attraktiv bleiben. Sollte sich der Markt in den Großstädten wieder entspannen, würde eine neue Welle der Zuwanderung beginnen.

Es bleibt aber zweitens fraglich, ob sich eine solche Entspannung überhaupt einstellt. Derzeit ist die internationale Wanderung gering, da Reisen und Umzüge nur unter erheblichen Restriktionen möglich sind. Dennoch sind auch im Jahr 2020 mehr als eine Million Menschen nach Deutschland zugewandert. Es könnten jedoch bald wieder mehr werden. Die Corona-Pandemie hat die gesamte Weltbevölkerung getroffen, doch die Folgen könnten sehr ungleich verteilt sein. Generell scheinen die Industrieländer besser durch die Krise zu kommen, da sie ihre Bevölkerung schneller impfen können. Die prekäre Lage in Indien und Brasilien verdeutlicht, welche große Probleme ärmere Länder durch die Corona-Pandemie haben. Doch auch innerhalb der EU werden sich die Ökonomien infolge der Krise ungleich verteilen. Dies lässt sich u.a. anhand der Jugendarbeitslosigkeit (unter 25-Jährige) zeigen. In Deutschland ist die Arbeitslosigkeit in dieser Gruppe zwischen Oktober 2019 und Oktober 2020 nur moderat von 5,7 Prozent auf 6,0 Prozent gestiegen, in der EU insgesamt dagegen von 14,9 Prozent auf 17,5 Prozent (Eurostat, 2020). In Schweden, Irland, Portugal, Spanien oder Bulgarien lag der Anstieg bei über fünf Prozentpunkten. Die OECD (2020) rechnet aus diesen beiden Gründen – unterschiedliche Dynamik bei Impfungen und unterschiedliche wirtschaftliche Betroffenheit – mit einem baldigen Anstieg der internationalen Wanderungen. Deutschland könnte dann, aufgrund des nach wie vor hohen Fachkräftebedarfs, wieder zu den bevorzugten Zielländern werden, wovon wiederum in besonderer Weise die Großstädte profitieren würden.



Dass auch zukünftig insbesondere Großstädte von Zuwanderung profitieren, hängt drittens vor allem mit wirtschaftlichen Strukturverschiebungen zusammen. Tendenziell werden in der Industrie aufgrund von Fortschritten in der Automatisierung weniger Arbeitskräfte gebraucht. Dafür werden im Dienstleistungsbereich und in wissensintensiven Branchen mehr Beschäftigte benötigt. Hierfür bieten Großstädte die idealen Voraussetzungen (vgl. Moretti, 2012). Tatsächlich ist gerade für Innovationen der direkte Austausch oft entscheidend, räumliche Nähe wird auch weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Möglicherweise wird sich der Kreis um die Großstädte erweitern, weil ein Teil der Kommunikation auch über Videokonferenzen erfolgen kann. Dass jedoch die räumliche Nähe für die Zusammenarbeit keine Bedeutung mehr haben wird, ist kaum zu erwarten. Entsprechend werden die Großstädte auch weiterhin als Wohnstandort eine wichtige Rolle spielen.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass es keine Kehrtwende beim Wachstum der Großstädte geben wird. Die Großstädte bleiben sowohl für die inländische Bevölkerung als auch für internationale Zuwanderer attraktiv. Zwar könnte sich das Wachstum kurzfristig verlangsamen oder möglicherweise auch in diesem Jahr negativ sein, mittelfristig ist aber mit einer stärkeren Zunahme zu rechnen. Damit bleiben die Großstädte für alle Investoren relevant.

4 Fazit

Die Kosten für Selbstnutzer sind im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Auch in Relation zur Entwicklung der Mieten hat Wohneigentum damit nochmals an Attraktivität gewonnen. Die Erwartungen des vorjährigen Reports, dass die Corona-Pandemie kurzfristig keine starken Preiseinbrüche am Markt für Wohnimmobilien mit sich bringen würde, haben sich bestätigt.

Im Jahr 2020 hat Wohneigentum eine zusätzliche Wertschätzung erfahren. Noch nie haben Menschen so viel Zeit in ihren Wohnungen verbracht. Dies hat die Nachfrage nach Wohneigentum und der damit verbundenen Selbstbestimmtheit sowie das Streben nach mehr Platz steigen lassen. Der Selbstnutzerkostenansatz zeigt dabei, dass es auch aus finanzieller Sicht weiterhin attraktiv ist, Wohneigentum zu bilden. In fast allen Regionen liegen die Selbstnutzerkosten unterhalb der Mietkosten. Deutschland ist aber weiterhin eine Mieternation. Der große Anteil an Mietern bringt eine Fokussierung der Politik auf diese Gruppe mit sich. Diese Fokussierung ist meist sozialpolitisch motiviert und auch verständlich. Dennoch sollte die Politik die Wohneigentumsbildung als sozialpolitisches Instrument nicht unterschätzen. Im Wahlprogramm für die Bundestagswahl im Herbst 2021 findet sich dieser Aspekt bei nur wenigen Parteien. Eine Steigerung der Wohneigentumsquote hätte mitunter auch positive Effekte auf die Vermögensungleichheit, wie der Blick in andere Länder zeigt. Die Politik sollte sich daher Instrumenten zuwenden, die den Einstieg ins Wohneigentum erleichtern, insbesondere für junge Haushalte, unter denen die Wohneigentumsquote in den vergangenen Jahren sogar rückläufig ist. Hierzu sollte vor allem Augenmerk auf die Senkung der Erwerbsnebenkosten gesetzt werden, denn während die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre die Finanzierungsseite zugunsten potenzieller Eigentümer beeinflusst hat, gibt es ein solches ausgleichendes Phänomen aufseiten der Eigenkapitalanforderungen nicht. Diese sind in den vergangenen Jahren proportional zu den Kaufpreisen gestiegen und stellen vielerorts eine unüberwindbare Hürde für junge Haushalte dar.

Konkrete Beispiele für effiziente politische Reformen, die den Zugang zu Wohneigentum erleichtern, gibt es in anderen Ländern längst, so zum Beispiel eine Kombination aus Freibetrag und Stufentarif bei der Grunderwerbsteuer in Großbritannien (Hentze/Voigtländer, 2017). In Teilen Belgiens ist die Grunderwerbsteuer zudem portabel, das heißt, bereits bezahlte Grunderwerbsteuer wird bei einem Umzug von einer Eigentumsimmobilie, beispielsweise einer kleineren Eigentumswohnung, in eine andere Eigentumsimmobilie, beispielsweise in ein Einfamilienhaus, angerechnet. So könnten Haushalte, die jung den Einstieg ins Wohneigentum wagen, ihre Wohnbedürfnisse im weiteren Lebensverlauf leichter anpassen.

Wohnungspolitik sollte dabei mehr sein als eine reine Fokussierung auf urbane Räume, denn ein großer Teil der Bevölkerung wohnt in kleinen Gemeinden und im ländlichen Raum, dies sind typischerweise Wohneigentumsmärkte. In strukturschwachen ländlichen Räumen kommen große Herausforderungen auf die Politik zu, Abwanderungsdruck und damit verbundene hohe Leerstandsquoten werden zu einem immer größeren Problem. Hierbei kann gute, zielgerichtete Wohneigentumsförderung Menschen in diesen Räumen eine Perspektive bieten und vor allem auch für junge Menschen einen Rahmen setzen, der ein Bleiben begünstigt. Neben Investitionen der kommunalen Finanzen in Bildung sowie in eine Verbesserung der Infrastruktur könnte durch eine Wohneigentumsförderung auch Druck von den angespannten Wohnungsmärkten in den Großstädten genommen werden.

Dieser Druck wird auch wieder zunehmen, denn es ist zu erwarten, dass die Zuwanderung in die Großstädte nur pausiert und nach Überwindung der Pandemie dann erneut zunimmt. Wohnungen in Ballungsräumen bleiben damit für Anleger attraktiv. Schließlich unterstreicht zum einen der Selbstnutzerkostenansatz, dass Wohnungen nach wie vor ein Preissteigerungspotenzial bieten und die Kosten des Erwerbs unterhalb der Mieterträge liegen. Zum anderen stellt das weitere Einwohnerwachstum die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen sicher. Auch wenn in diesem Jahrzehnt die Dynamik im Wohnungsmarkt geringer sein dürfte als im zurückliegenden Jahrzehnt, bleiben Wohnungen im Fokus nationaler und internationaler Investoren.



Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021, Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Entwicklung nach Altersgruppen, BBSR-Analysen KOMPAKT 4/2021, Bonn.

Braun, Reiner / Simons, Harald, 2020, Corona und die Immobilienpreise. War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?, empirica Paper, Nr. 225, Berlin.

Burstedde, Alexander / Kolev, Galina / Matthes, Jürgen, 2018, Wachstumsbremse Fachkräfteengpässe, IW-Kurzbericht Nr. 27, Köln.

Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2018, Reasons for the Declining Real Interest Rates, IW-Report, Nr. 47, Köln.

Deutsche Bundesbank, 2021a, 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> [17.05.2021].

Deutsche Bundesbank, 2021b, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.X2000.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A: Umlaufrenditen 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 [17.05.2021].

Dr. Klein, 2021, Mittlerer Beleihungsauslauf, <https://www.drklein.de/presse.html> [17.05.2021].

F + B, 2021, F+B Marktmonitor, Datenbank Marktmieten, Datenstand 4. Quartal 2020 (einschl.).

Eurostat, 2020, newsrelease euroindicators, Euro area unemployment at 8.4%, Nr. 175/2020, Brüssel.

Geis-Thöne, Wido, 2019, Immer mehr Hochqualifizierte stammen aus dem Ausland, IW-Kurzbericht Nr. 55, Köln.

Hentze, Tobias/Voigtländer, Michael, 2017, Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, IW-Policy Paper, Nr. 17, Köln.

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

Kempermann, Hanno / Ewald, Johannes / Sagner, Pekka / Krause, Manuela, 2020, Wohnen in Deutschland 2020, Sparda-Studie.

Moretti, Enrico, 2012, The New Geography of Jobs, New York.

Oberst, Christian A. / Voigtländer, Michael, 2020, Preiseffekte Wohnungsmarkt aufgrund der Covid-19 Pandemie, Gutachten im für die Deutsche Reihenhaus AG, Köln.

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

OECD, 2020, International Migration Outlook 2020, Paris.

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Sozioökonomische Determinanten der Wohneigentumsbildung. Einflussfaktoren bei der Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum, IW-Gutachten, Köln.

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2020, Accentro Wohnkostenreport 2020, IW-Gutachten, Köln.

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Entwicklung der Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern, Gutachten für die Schwäbisch Hall AG, IW-Gutachten, Köln.

vdpResearch, 2021, Transaktionsdatenbank, <https://www.vdp-research.de/transaktionsdatenbank/> [17.05.2021].

Werdning Martin, 2019, Talente werden knapp: Perspektiven für den Arbeitsmarkt, in: Busold Matthias (Hrsg.), War for Talents. Erfolgsfaktoren im Kampf um die Besten, Berlin.

Abbildungsverzeichnis

- 9 Abbildung 2.1
Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten ¹⁾
- 10 Abbildung 2.2
Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen
- 14 Abbildung 2.3
Selbstnutzerkosten und Mieten ¹⁾ im Vergleich
- 15 Abbildung 2.4
Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen ¹⁾ und Differenz zum Bundesdurchschnitt
- 17 Abbildung 2.5
Neutraler Zins¹⁾ in den Kreisen
- 19 Abbildung 2.6
Entwicklung ¹⁾ und Niveau ²⁾ der Annuität ³⁾ in Deutschland und den Top-7-Städten
- 21 Abbildung 2.7
Niveauunterschiede in der Annuität ¹⁾ bei der Immobilienfinanzierung, 2020
- 23 Abbildung 3.1
Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Städten ¹⁾
- Abbildung 3.2
- 24 Zuzüge nach und Fortzüge aus Deutschland im Zeitverlauf ¹⁾

Tabellenverzeichnis

- 7 Tabelle 2.1
Variablen und Datenquellen
- 13 Tabelle 2.2
Relation von Selbstnutzerkostenvorteil, Bruttoanfangsrendite und Bruttovervielfältigern in den deutschen Metropolen im Jahr 2020

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
SCHLESWIG-HOLSTEIN				
01001	Flensburg	2,84	61,2	3,9
01002	Kiel	3,61	63,6	4,2
01003	Lübeck	3,51	66,9	4,6
01004	Neumünster	2,88	61,0	3,9
01051	LK Dithmarschen	3,49	50,8	3,2
01053	LK Herzogtum Lauenburg	3,45	62,9	4,1
01054	LK Nordfriesland	5,08	37,2	2,2
01055	LK Ostholstein	3,71	65,0	4,4
01056	LK Pinneberg	3,74	66,3	4,5
01057	LK Plön	3,17	62,2	4,0
01058	LK Rendsburg-Eckernförde	3,00	64,3	4,3
01059	LK Schleswig-Flensburg	2,81	62,5	4,0
01060	LK Segeberg	3,40	68,5	4,9
01061	LK Steinburg	3,26	58,7	4,1
01062	LK Stormarn	3,96	65,5	4,4

02000	Hamburg	8,41	50,3	2,9
NIEDERSACHSEN				
03101	Braunschweig	3,51	63,1	4,1
03102	Salzgitter	4,64	28,7	2,4
03103	Wolfsburg	2,89	70,5	5,2
03151	LK Gifhorn	2,96	60,0	3,7
03153	LK Goslar	5,09	20,5	2,2
03154	LK Helmstedt	3,06	52,9	3,8
03155	LK Northeim	2,92	51,3	3,6
03157	LK Peine	2,48	65,1	4,4
03158	LK Wolfenbüttel	5,86	21,9	2,1
03159	LK Göttingen	4,34	52,3	3,5
03241	LK Hannover	3,63	63,0	4,1
03251	LK Diepholz	2,70	69,3	5,0
03252	LK Hameln-Pyrmont	4,23	34,9	2,7
03254	LK Hildesheim	3,23	55,8	4,0
03255	LK Holzminden	5,58	3,9	1,4
03256	LK Nienburg (Weser)	2,03	67,7	4,7

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
03257	LK Schaumburg	4,34	35,3	2,7
03351	LK Celle	3,58	54,7	3,7
03352	LK Cuxhaven	3,16	60,4	3,8
03353	LK Harburg	3,79	65,5	4,4
03354	LK Lüchow-Dannenberg	2,08	60,8	3,8
03355	LK Lüneburg	3,53	67,3	4,7
03356	LK Osterholz	2,54	69,1	5,0
03357	LK Rotenburg (Wümme)	2,07	73,4	5,8
03358	LK Soltau-Fallingb.ostel	2,20	68,6	4,9
03359	LK Stade	3,31	67,3	4,7
03360	LK Uelzen	2,20	67,2	4,6
03361	LK Verden	2,75	68,7	4,9
03401	Delmenhorst	2,71	65,7	4,4
03402	Emden	4,23	53,5	4,6
03403	Oldenburg	3,69	64,1	4,2
03404	Osnabrück	3,02	69,2	5,0
03405	Wilhelmshaven	2,45	61,7	4,0
03451	LK Ammerland	3,01	63,3	4,1
03452	LK Aurich	2,88	63,6	4,1
03453	LK Cloppenburg	2,15	72,7	5,7
03454	LK Emsland	2,36	69,0	4,9
03455	LK Friesland	3,17	56,0	3,3
03456	LK Grafschaft Bentheim	2,61	70,0	5,1
03457	LK Leer	3,34	59,3	3,7
03458	LK Oldenburg	2,87	67,4	4,7
03459	LK Osnabrück	2,59	65,5	4,4
03460	LK Vechta	2,97	60,4	3,8
03461	LK Wesermarsch	2,38	66,4	4,5
03462	LK Wittmund	4,17	37,8	2,2
BREMEN				
04011	Bremen	3,90	64,2	4,3
04012	Bremerhaven	3,06	49,8	3,4
NORDRHEIN-WESTFALEN				
05111	Düsseldorf	5,14	64,3	4,3
05112	Duisburg	6,89	9,4	1,6

REGION

SELBSTNUTZERKOSTEN
2020 IN EURO PRO QM

KOSTENVORTEIL
GEGENÜBER MIETEN
IN PROZENT 2020

NEUTRALER ZINS
IN PROZENT

05113	Essen	6,86	22,0	2,0
05114	Krefeld	7,02	21,1	2,0
05116	Mönchengladbach	5,30	33,7	2,7
05117	Mülheim an der Ruhr	6,42	31,7	2,6
05119	Oberhausen	5,95	24,7	2,3
05120	Remscheid	5,98	17,0	1,9
05122	Solingen	4,11	53,3	3,4
05124	Wuppertal	8,02	1,0	1,3
05154	LK Kleve	4,37	44,7	3,4
05158	LK Mettmann	4,75	55,2	3,6
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	4,26	60,6	3,8
05166	LK Viersen	5,53	36,4	2,7
05170	LK Wesel	6,10	30,7	2,6
05314	Bonn	4,72	64,5	4,3
05315	Köln	5,26	65,1	4,4
05316	Leverkusen	4,25	57,9	3,5
05334	LK Städteregion Aachen	3,66	66,4	4,6
05358	LK Düren	3,95	48,0	3,3
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	3,92	64,3	4,6
05366	LK Euskirchen	4,89	41,1	3,0
05370	LK Heinsberg	3,39	57,0	4,1
05374	LK Oberbergischer Kreis	5,40	29,8	2,5
05378	LK Rheinisch-Bergischer Kreis	4,07	61,6	3,9
05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	4,05	59,9	3,7
05512	Bottrop	4,09	50,7	3,5
05513	Gelsenkirchen	6,80	-1,5	1,2
05515	Münster	4,55	66,1	4,5
05554	LK Borken	3,86	49,9	3,5
05558	LK Coesfeld	3,99	49,5	3,4
05562	LK Recklinghausen	6,63	12,8	1,7
05566	LK Steinfurt	2,84	62,6	4,0
05570	LK Warendorf	2,72	65,6	4,4
05711	Bielefeld	3,54	62,7	4,1
05754	LK Gütersloh	3,26	60,2	3,8
05758	LK Herford	3,89	46,6	3,5
05762	LK Höxter	4,18	21,2	2,1
05766	LK Lippe	4,40	42,1	3,3

REGION

SELBSTNUTZERKOSTEN
2020 IN EURO PRO QM

KOSTENVORTEIL
GEGENÜBER MIETEN
IN PROZENT 2020

NEUTRALER ZINS
IN PROZENT

05770	LK Minden-Lübbecke	3,81	48,5	3,5
05774	LK Paderborn	3,16	62,0	4,0
05911	Bochum	6,88	20,0	2,0
05913	Dortmund	4,11	53,8	3,9
05914	Hagen	7,50	-7,2	0,9
05915	Hamm	3,20	52,9	3,7
05916	Herne	5,99	11,8	1,8
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	5,21	32,4	2,5
05958	LK Hochsauerlandkreis	4,30	34,8	2,6
05962	LK Märkischer Kreis	6,87	3,3	1,4
05966	LK Olpe	4,41	47,6	3,5
05970	LK Siegen-Wittgenstein	3,92	56,0	4,2
05974	LK Soest	3,64	51,5	3,6
05978	LK Unna	5,57	22,6	2,1

HESSEN

06411	Darmstadt	5,26	63,5	4,2
06412	Frankfurt am Main	7,52	60,6	3,8
06413	Offenbach am Main	4,76	61,6	4,0
06414	Wiesbaden	5,75	59,5	3,7
06431	LK Bergstraße	4,05	60,3	3,8
06432	LK Darmstadt-Dieburg	4,06	62,7	4,1
06433	LK Groß-Gerau	3,65	70,1	5,2
06434	LK Hochtaunuskreis	6,06	57,4	3,5
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	3,89	61,9	4,0
06436	LK Main-Taunus-Kreis	5,59	58,9	3,7
06437	LK Odenwaldkreis	2,68	66,5	4,6
06438	LK Offenbach	4,53	63,2	4,1
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	4,86	54,6	3,3
06440	LK Wetteraukreis	4,15	62,3	4,0
06531	LK Gießen	3,50	65,0	4,4
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	3,99	46,8	3,2
06533	LK Limburg-Weilburg	5,07	34,2	2,5
06534	LK Marburg-Biedenkopf	3,26	69,2	5,1
06535	LK Vogelsbergkreis	1,99	67,4	4,7
06611	Kassel	3,05	66,4	4,6
06631	LK Fulda	2,84	60,0	3,8

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	5,11	23,8	2,2
06633	LK Kassel	2,80	62,1	4,0
06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	3,01	53,0	3,5
06635	LK Waldeck-Frankenberg	3,31	49,0	3,5
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	2,55	57,5	4,7

RHEINLAND-PFALZ				
07111	Koblenz	3,62	63,4	4,1
07131	LK Ahrweiler	2,96	65,6	4,4
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	2,71	62,9	5,2
07133	LK Bad Kreuznach	3,02	62,2	4,0
07134	LK Birkenfeld	3,31	42,9	3,4
07135	LK Cochem-Zell	2,72	52,3	3,1
07137	LK Mayen-Koblenz	3,06	57,0	3,7
07138	LK Neuwied	2,77	60,4	3,8
07140	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	2,51	59,6	3,8
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	3,59	48,7	3,4
07143	LK Westerwaldkreis	3,12	53,5	4,0
07211	Trier	3,64	70,7	5,3
07231	LK Berncastel-Wittlich	3,17	56,0	3,3
07232	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	2,87	67,4	4,7
07233	LK Vulkaneifel	5,37	11,9	1,7
07235	LK Trier-Saarburg	3,60	61,3	3,9
07311	Frankenthal (Pfalz)	4,80	46,7	3,3
07312	Kaiserslautern	2,71	66,9	4,6
07313	Landau in der Pfalz	2,95	69,9	5,1
07314	Ludwigshafen am Rhein	3,56	62,9	4,1
07315	Mainz	4,83	66,9	4,6
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	3,57	59,5	3,7
07317	Pirmasens	3,65	32,4	2,7
07318	Speyer	3,25	69,4	5,0
07319	Worms	3,20	64,8	4,3
07320	Zweibrücken	2,66	63,1	4,5
07331	LK Alzey-Worms	2,58	67,3	4,7
07332	LK Bad Dürkheim	3,25	62,7	4,0
07333	LK Donnersbergkreis	2,45	63,4	4,8
07334	LK Germersheim	3,12	63,3	4,1

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
07335	LK Kaiserslautern	3,57	50,4	4,1
07336	LK Kusel	2,51	59,5	4,2
07337	LK Südliche Weinstraße	3,24	61,9	3,9
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	3,32	63,5	4,1
07339	LK Mainz-Bingen	3,08	70,1	5,1
07340	LK Südwestpfalz	3,55	47,0	3,7

BADEN-WÜRTTEMBERG				
08111	Stuttgart	6,87	58,1	3,5
08115	LK Böblingen	5,25	59,0	3,6
08116	LK Esslingen	5,02	61,7	3,9
08117	LK Göppingen	4,13	60,7	3,8
08118	LK Ludwigsburg	4,92	62,2	4,0
08119	LK Rems-Murr-Kreis	4,94	58,8	3,6
08121	Heilbronn	4,17	61,0	3,8
08125	LK Heilbronn	3,55	63,7	4,2
08126	LK Hohenlohekreis	2,91	65,8	4,4
08127	LK Schwäbisch Hall	3,11	61,6	3,9
08128	LK Main-Tauber-Kreis	2,90	58,6	3,6
08135	LK Heidenheim	3,17	59,9	3,7
08136	LK Ostalbkreis	3,59	61,9	3,9
08211	Baden-Baden	4,20	65,6	4,4
08212	Karlsruhe	4,67	66,2	4,5
08215	LK Karlsruhe	3,77	63,0	4,1
08216	LK Rastatt	3,50	63,6	4,1
08221	Heidelberg	6,85	59,0	3,6
08222	Mannheim	4,21	65,8	4,4
08225	LK Neckar-Odenwald-Kreis	2,31	66,5	4,5
08226	LK Rhein-Neckar-Kreis	3,87	63,9	4,2
08231	Pforzheim	3,38	64,8	4,3
08235	LK Calw	2,87	66,3	4,5
08236	LK Enzkreis	3,88	57,9	3,5
08237	LK Freudenstadt	3,86	51,7	3,7
08311	Freiburg im Breisgau	5,89	62,9	4,1
08315	LK Breisgau-Hochschwarzwald	4,78	56,9	3,4
08316	LK Emmendingen	4,08	59,6	3,7
08317	LK Ortenaukreis	3,73	57,6	3,5

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
08325	LK Rottweil	2,74	66,2	4,5
08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	3,19	62,4	4,0
08327	LK Tuttlingen	2,60	70,7	5,3
08335	LK Konstanz	5,21	60,5	3,8
08336	LK Lörrach	3,96	65,9	4,5
08337	LK Waldshut	3,31	62,4	4,0
08415	LK Reutlingen	4,25	63,0	4,1
08416	LK Tübingen	4,66	64,7	4,3
08417	LK Zollernalbkreis	2,67	67,1	4,6
08421	Ulm	4,00	69,0	4,9
08425	LK Alb-Donau-Kreis	2,92	68,9	4,9
08426	LK Biberach	2,85	68,0	4,8
08435	LK Bodenseekreis	4,32	68,2	4,8
08436	LK Ravensburg	3,60	66,6	4,6
08437	LK Sigmaringen	2,86	63,8	4,2

BAYERN		SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT
09161	Ingolstadt	5,20	63,9	4,2
09162	München	10,25	53,6	3,1
09163	Rosenheim	5,06	60,4	3,8
09171	LK Altötting	3,27	60,2	3,7
09172	LK Berchtesgadener Land	4,25	58,3	3,5
09173	LK Bad Tölz-Wolfratshausen	5,83	58,1	3,5
09174	LK Dachau	6,12	58,4	3,5
09175	LK Ebersberg	6,01	60,7	3,8
09176	LK Eichstätt	4,29	58,0	3,5
09177	LK Erding	5,21	60,6	3,8
09178	LK Freising	5,76	60,3	3,7
09179	LK Fürstenfeldbruck	6,27	59,5	3,7
09180	LK Garmisch-Partenkirchen	6,41	49,9	2,9
09181	LK Landsberg a. Lech	4,55	62,1	3,9
09182	LK Miesbach	6,81	53,3	3,1
09183	LK Mühldorf a. Inn	3,01	65,4	4,4
09184	LK München	8,75	50,5	2,9
09185	LK Neuburg-Schrobenhausen	3,68	60,4	3,8
09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	3,97	60,7	3,8
09187	LK Rosenheim	4,63	60,8	3,8

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
09188	LK Starnberg	7,15	58,9	3,6
09189	LK Traunstein	4,80	54,3	3,2
09190	LK Weilheim-Schongau	4,48	61,4	3,9
09261	Landshut	4,49	61,3	3,8
09262	Passau	3,04	70,8	5,2
09263	Straubing	3,06	64,8	4,3
09271	LK Deggendorf	2,91	65,0	4,3
09272	LK Freyung-Grafenau	2,20	66,7	4,5
09273	LK Kelheim	3,02	67,5	4,7
09274	LK Landshut	3,87	57,0	3,4
09275	LK Passau	3,00	60,6	3,8
09276	LK Regen	2,21	65,9	5,1
09277	LK Rottal-Inn	2,35	66,5	4,5
09278	LK Straubing-Bogen	2,18	68,8	4,9
09279	LK Dingolfing-Landau	2,86	60,8	3,8
09361	Amberg	3,20	61,4	3,9
09362	Regensburg	6,28	56,4	3,4
09363	Weiden i. d. OPf.	2,21	71,6	5,4
09371	LK Amberg-Sulzbach	2,26	67,7	4,7
09372	LK Cham	2,59	56,8	3,4
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	3,10	64,4	4,2
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	2,51	62,0	3,9
09375	LK Regensburg	3,86	58,5	3,6
09376	LK Schwandorf	2,25	69,7	5,0
09377	LK Tirschenreuth	2,02	58,8	3,6
09461	Bamberg	4,00	66,6	4,5
09462	Bayreuth	3,43	65,4	4,4
09463	Coburg	2,88	64,1	4,2
09464	Hof	1,93	69,4	5,0
09471	LK Bamberg	2,99	57,9	3,5
09472	LK Bayreuth	2,67	61,3	3,9
09473	LK Coburg	2,18	68,8	4,9
09474	LK Forchheim	3,00	64,3	4,2
09475	LK Hof	2,01	62,8	4,8
09476	LK Kronach	3,95	39,2	3,0
09477	LK Kulmbach	1,97	72,7	5,6
09478	LK Lichtenfels	2,55	60,8	3,8

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	2,03	59,4	3,8
09561	Ansbach	3,25	66,1	4,5
09562	Erlangen	5,19	62,6	4,0
09563	Fürth	3,70	69,4	5,0
09564	Nürnberg	4,36	65,4	4,4
09565	Schwabach	3,87	63,8	4,1
09571	LK Ansbach	3,04	60,6	3,8
09572	LK Erlangen-Höchstädt	3,85	61,9	3,9
09573	LK Fürth	3,66	62,6	4,0
09574	LK Nürnberger Land	3,74	61,5	3,9
09575	LK Neustadt a.d.Aisch- Bad Windsheim	2,63	62,4	4,0
09576	LK Roth	3,29	60,4	3,7
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	2,66	60,3	3,7
09661	Aschaffenburg	4,30	60,9	3,8
09662	Schweinfurt	3,15	62,5	4,0
09663	Würzburg	4,30	62,6	4,0
09671	LK Aschaffenburg	3,30	64,9	4,3
09672	LK Bad Kissingen	2,66	63,0	4,5
09673	LK Rhön-Grabfeld	2,33	62,5	4,0
09674	LK Haßberge	2,35	58,0	3,5
09675	LK Kitzingen	2,37	64,1	4,2
09676	LK Miltenberg	4,96	37,9	2,9
09677	LK Main-Spessart	2,85	60,9	3,8
09678	LK Schweinfurt	2,58	61,5	3,9
09679	LK Würzburg	3,07	66,3	4,5
09761	Augsburg	4,48	62,7	4,0
09762	Kaufbeuren	2,63	68,6	4,9
09763	Kempten (Allgäu)	3,32	67,5	4,7
09764	Memmingen	3,57	67,0	4,6
09771	LK Aichach-Friedberg	3,81	61,5	3,9
09772	LK Augsburg	3,82	62,2	3,9
09773	LK Dillingen a.d. Donau	2,52	65,5	4,4
09774	LK Günzburg	3,09	64,4	4,2
09775	LK Neu-Ulm	3,54	68,7	4,9
09776	LK Lindau (Bodensee)	4,54	62,8	4,0
09777	LK Ostallgäu	3,87	62,1	3,9

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT	
09778	LK Unterallgäu	2,89	67,9	4,7
09779	LK Donau-Ries	2,99	64,0	4,2
09780	LK Oberallgäu	4,35	58,5	3,6
SAARLAND				
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	3,94	52,5	3,5
10042	LK Merzig-Wadern	2,90	69,5	5,1
10043	LK Neunkirchen	3,76	43,0	3,4
10044	LK Saarlouis	2,53	68,4	5,1
10045	LK Saarpfalz-Kreis	3,60	52,0	3,7
10046	LK Sankt Wendel	2,90	58,5	4,0
BERLIN				
11000	Berlin	7,48	41,1	2,4
BRANDENBURG				
12051	Brandenburg an der Havel	2,94	52,6	3,1
12052	Cottbus	2,81	58,0	4,1
12053	Frankfurt (Oder)	3,67	47,6	3,2
12054	Potsdam	5,22	59,8	3,8
12060	LK Barnim	2,39	69,8	5,2
12061	LK Dahme-Spreewald	2,50	71,6	5,6
12062	LK Elbe-Elster	2,22	60,4	4,0
12063	LK Havelland	2,55	70,0	5,2
12064	LK Märkisch-Oderland	2,56	68,8	5,0
12065	LK Oberhavel	2,63	71,1	5,4
12066	LK Oberspreewald-Lausitz	3,09	48,5	4,4
12067	LK Oder-Spree	2,19	74,3	6,2
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	2,06	65,7	4,5
12069	LK Potsdam-Mittelmark	3,82	62,5	4,1
12070	LK Prignitz	1,59	74,0	6,1
12071	LK Spree-Neiße	1,68	71,5	5,5
12072	LK Teltow-Fläming	2,86	65,6	4,5
12073	LK Uckermark	1,62	73,4	6,0

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT
MECKLENBURG- VORPOMMERN			
13003 Rostock	3,98	59,8	3,7
13004 Schwerin	2,65	66,9	4,6
13071 LK Mecklenburgische Seenplatte	2,59	60,2	4,8
13072 LK Rostock	2,63	64,9	4,3
13073 LK Vorpommern-Rügen	2,84	63,6	4,1
13074 LK Nordwestmecklenburg	2,76	62,7	4,0
13075 LK Vorpommern-Greifswald	4,26	47,4	3,5
13076 LK Ludwigslust-Parchim	1,84	71,7	5,5

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT
SACHSEN			
14511 Chemnitz	5,87	6,9	1,5
14521 LK Erzgebirgskreis	2,72	53,1	4,9
14522 LK Mittelsachsen	4,64	21,3	2,3
14523 LK Vogtlandkreis	3,29	39,0	3,7
14524 LK Zwickau	3,92	35,7	3,7
14612 Dresden	3,89	55,3	3,3
14625 LK Bautzen	2,07	67,7	6,5
14626 LK Görlitz	1,55	72,3	6,9
14627 LK Meißen	3,18	54,0	3,9
14628 LK Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	1,74	72,8	5,7
14713 Leipzig	3,21	60,9	3,8
14729 LK Leipzig	2,62	59,6	4,5
14730 LK Nordsachsen	1,74	72,9	6,0

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT
SACHSEN-ANHALT			
15001 Dessau-Roßlau	2,78	55,2	4,5
15002 Halle/Saale	2,57	66,2	4,5
15003 Magdeburg	2,72	59,5	3,7
15081 LK Altmarkkreis Salzwedel	1,37	74,6	6,1
15082 LK Anhalt-Bitterfeld	4,01	36,4	3,5
15083 LK Börde	1,66	70,8	6,1
15084 LK Burgenlandkreis	3,54	40,9	4,2
15085 LK Harz	2,68	54,6	4,8

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT
15086 LK Jerichower Land	2,31	59,5	5,5
15087 LK Mansfeld-Südharz	1,86	66,2	5,6
15088 LK Saalekreis	2,29	63,7	6,2
15089 LK Salzlandkreis	2,89	50,1	4,3
15090 LK Stendal	2,89	51,0	4,7
15091 LK Wittenberg	1,44	73,9	6,0

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2020 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2020	NEUTRALER ZINS IN PROZENT
THÜRINGEN			
16051 Erfurt	3,33	61,7	3,9
16052 Gera	3,74	35,6	3,1
16053 Jena	3,80	66,6	4,6
16054 Suhl	2,83	57,7	5,0
16055 Weimar	3,11	63,4	4,1
16056 Eisenach	4,86	26,4	2,6
16061 LK Eichsfeld	2,70	49,0	3,7
16062 LK Nordhausen	1,50	73,1	5,8
16063 LK Wartburgkreis	2,30	59,7	5,2
16064 LK Unstrut-Hainich-Kreis	3,59	37,0	3,7
16065 LK Kyffhäuserkreis	2,73	48,4	4,2
16066 LK Schmalkalden-Meiningen	2,04	65,4	5,8
16067 LK Gotha	1,87	70,8	5,9
16068 LK Sömmerda	1,19	81,7	8,8
16069 LK Hildburghausen	3,48	44,8	4,1
16070 LK Ilm-Kreis	3,87	42,2	3,7
16071 LK Weimarer Land	1,88	68,7	5,6
16072 LK Sonneberg	3,76	32,9	3,1
16073 LK Saalfeld-Rudolstadt	2,07	66,0	5,3
16074 LK Saale-Holzland-Kreis	2,44	64,1	5,2
16075 LK Saale-Orla-Kreis	1,61	73,2	7,0
16076 LK Greiz	3,87	30,8	3,1
16077 LK Altenburger Land	3,37	40,9	3,6

ACCENTRO

ACCENTRO Real Estate AG

Kantstraße 44/45

10625 Berlin

Telefon: 030 887181-0

mail@accentro.ag

www.accentro.ag