

# ACCENTRO WOHNKOSTEN REPORT 2022

FÜR DEUTSCHLAND

**iW** INSTITUT  
DER DEUTSCHEN  
WIRTSCHAFT

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

INKL. SONDERTEIL:  
Ausblick Zinswende

7. Auflage

# **ACCENTRO** WOHNKOSTENREPORT 2022

## **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.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, 2. Mai 2022

## INHALT

Zusammenfassung .....	04
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>05</b>
<b>2 Selbstnutzerkosten .....</b>	<b>06</b>
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.....	15
2.5 Zinssensitivität in den Kreisen .....	18
2.6 Entwicklung und Niveau der Annuität .....	20
<b>3 Zinswende .....</b>	<b>25</b>
<b>4 Fazit .....</b>	<b>31</b>
<b>5 Literaturverzeichnis .....</b>	<b>34</b>
Abbildungsverzeichnis .....	35
Tabellenverzeichnis .....	35
Anhang .....	36



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

- » Die Selbstnutzerkosten stagnierten im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr.
- » Dämpfend auf die Selbstnutzerkosten wirkten ein weiterhin geringes Zinsniveau bei Immobiliendarlehen und deutliche Rückgänge beim unterstellten Opportunitätszins.
- » Das Gesetz zur Teilung der Maklerprovision hat im vergangenen Jahr zusätzlich durch einen Rückgang der Erwerbsnebenkosten die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gestützt.
- » Die starken Preisanstiege für Wohneigentum im vergangenen Jahr sind auf Basis des Selbstnutzerkostenansatzes nicht überraschend.
- » Szenarienrechnungen für den sich abzeichnenden Zinsanstieg bei Immobiliendarlehen zeigen, dass die Selbstnutzerkosten im Jahr 2022 voraussichtlich deutlich steigen werden. Die Berechnungen zeigen jedoch auch, dass der Wohnungsmarkt den bisherigen Zinsanstieg verkraften kann. Deutliche Preisrückgänge sind daher kurzfristig nicht zu erwarten.

# 1. Einleitung

In der siebten Auflage des ACCENTRO Wohnkostenreports werden erneut die Kosten eines selbstnutzenden Wohneigentümers mit denen eines Mieters verglichen. Der jährlich erscheinende ACCENTRO Wohnkostenreport hat auch in den vergangenen beiden Pandemie Jahren zum Verständnis der Preisentwicklungen von Wohneigentum beigetragen, und die Ergebnisse des vorherigen Reports haben bereits für das Jahr 2020 erneut die hohe Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums unterstrichen. Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt, was auf Basis des vorgestellten Selbstnutzerkostenansatzes erwartbar war.

Im vorherigen Report wurde die Hoffnung formuliert, im diesjährigen Report über eine post-pandemische Normalisierung des Wohnungsmarktes diskutieren zu können. Im Verlauf des ersten Halbjahrs ist die Infektionslage in Deutschland weitestgehend im Griff, weltweit ist die Pandemie jedoch noch nicht vorbei. Lockdowns in China, insbesondere in Shanghai und Peking, sorgen aktuell für große Verwerfungen im Welthandel und die Pandemiefolgen werden die Welt voraussichtlich noch längerfristig beschäftigen.

Im Februar 2022 begann Russland einen Angriffskrieg in der Ukraine. Das schreckliche Leid, das dadurch ausgelöst wurde, schockiert die Welt. Die Auswirkungen sind humanitär und ökonomisch immens. Die kurzfristigen wirtschaftlichen Folgen des Krieges haben zu einem starken Anstieg der Energiepreise geführt, hohe Inflationsraten verstetigten sich. Aus diesem Grund werden noch in diesem Sommer erste restriktive Zinsschritte durch die Europäische Zentralbank erwartet. Am Immobilienmarkt ist die Zinswende im Frühjahr 2022 bereits angekommen und die Zinskosten für Immobiliendarlehen sind innerhalb kürzester Zeit stark gestiegen. Potenzielle Auswirkungen der Zinsanstiege auf die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten werden in diesem Report diskutiert.

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 folgt die Darstellung der Ergebnisse einer Annuitätenrechnung, die die Ergebnisse des Selbstnutzerkostenansatzes einordnet. Schließlich werden in einer Szenarienrechnung die Auswirkungen des aktuellen Zinsanstiegs auf die Höhe der Selbstnutzerkosten diskutiert.



## 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 des Eigentümers. Zunächst sollen im Folgenden lediglich die Kosten der Überlassung des Wohnraums beziehungsweise der Nutzung des Wohnraums verglichen werden. Das bedeutet, dass auf Seite der Mieter lediglich die Nettokaltmiete berücksichtigt wird. Die 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 und zu einem Betrag in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat heruntergebrochen, der dann einen Vergleich der Mietkosten und Selbstnutzerkosten erlaubt. Formal ist die Berechnung der Selbstnutzerkosten wie folgt zusammengefasst:

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

Die Selbstnutzerkosten SNK werden auf Ebene der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte  $k$  jeweils im Jahr  $t$  bestimmt. 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 sind 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 höher liegen die Fremdkapitalkosten, also die Zinszahlun-

gen, die für die Finanzierung der Immobilie anfallen. Je höher wiederum die Fremdkapitalkosten, desto höher sind die Selbstnutzerkosten. Wohneigentümer müssen, im Gegensatz zu Mietern, mit Kosten für Instandhaltung 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 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  $\Delta P_k$  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  $\tau$  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. Die Tilgungszahlungen, die mit einem Immobiliendarlehen einhergehen sind explizit nicht Teil der Kosten eines Eigentümers, da diese vermögensbildend sind.



## Datenquellen

Die Selbstnutzerkosten werden im Folgenden für die 401<sup>1</sup> deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bestimmt. Hierfür werden regionale Immobilienpreise benötigt und es werden Immobilienpreise aus zwei verschiedenen Datenquellen genutzt. Um einen direkten Vergleich zwischen Selbstnutzerkosten und Mieten zu erlauben, müssen sich 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 (2022). 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 2021 vor. In die Berechnung der Selbstnutzerkosten fließen außerdem Wertsteigerungen ein. Für diese langfristig erwarteten Wertsteigerungen nutzen wir Daten von F+B (2022). Diese erlauben es, einen langfristigeren Zeithorizont von 2005 bis 2021 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 Boomjah-

re. 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. 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 Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung mehr als 10 Jahren herangezogen (Deutsche Bundesbank, 2022b). Als Opportunitätszins zur Investition werden die durchschnittlichen Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen genutzt (Deutsche Bundesbank, 2022a). Diese Renditen müssten versteuert werden, wobei hierfür die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik unterstellt wird (BMF, 2022).

<sup>1</sup> 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 Gebietsreform unterjährig stattfand, werden die Ergebnisse in diesem Report noch auf Ebene der 401 Landkreise und kreisfreien Städte nach Stand vor dem 1. Juli 2021 dargestellt.

Die Höhe der Erwerbsnebenkosten variiert zwischen den Bundesländern. Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent, so zum Beispiel in Sachsen und 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.

## Variablen und Datenquellen

Tabelle 2.1

Variable	Erläuterung	Quelle
$P_{kt}$	Kaufpreis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche	vdpResearch (2022)
$b$	Fremdfinanzierungsanteil	Dr. Klein (2022a)
$i_{F,t}$	Hypothekenzinssatz	Deutsche Bundesbank (2022a)
$i_{A,t}$	Umlaufrenditen, Inhaberschuldverschreibungen	Deutsche Bundesbank (2022b)
$\tau_t$	Steuersatz	BMF (2022)
$\Delta P_k$	Kaufpreisänderungen	F + B (2022)

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 aus den regional variierenden Grunderwerbsteuersätzen, im Beispiel in Höhe von sechs Prozent, den Maklerprovisionsätzen für Käufer, hier 3,57 Prozent, und den Kosten für den Grundbucheintrag und den Notar, gemeinsam in Höhe von 1,525 Prozent, zusammen. Insgesamt fallen im Beispiel also Erwerbsnebenkosten von rund elf Prozent oder 444 Euro je Quadratmeter an. Der Fremdkapitalanteil liege bei 85 Prozent. Der angenommene Fremdkapitalanteil beträgt 1,26 Prozent pro Jahr. Für die verbleibenden 15 Prozent des

Kaufpreises, die als Eigenkapital eingebracht werden, entstehen Opportunitätskosten von 0,91 Prozent. Dieser Wert entspricht den mittleren Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen im Jahr 2021, welche im Vergleich zum Vorjahr deutlich gefallen sind. 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:

$$\begin{aligned} \text{SNK}_{\text{Musterstadt}} &= 4000 \cdot (0,85 \cdot 0,0126) + 4000 \cdot (0,01 + 0,02) - 4000 \cdot 0,025 + 4000 \\ &\cdot (1 - 0,219) \cdot (1 - 0,85) \cdot 0,0091 + 4000 \cdot (0,0357 + 0,06 + 0,01525) \\ &\cdot (1 - 0,219) \cdot 0,0091 + 4000 \cdot (0,0357 + 0,06 + 0,01525) \cdot 0,0126 \end{aligned}$$

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

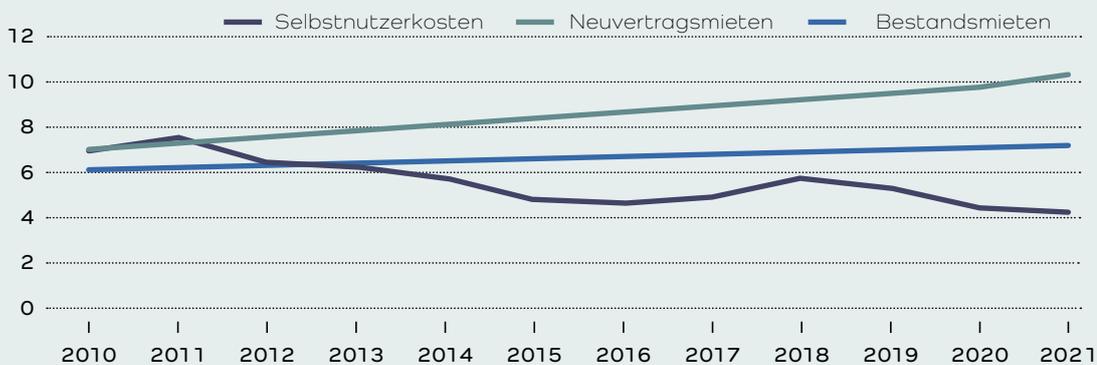
Auf Bundesebene stagnierten die Selbstnutzerkosten im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr. Abbildung 2.1 zeigt die Entwicklung der Selbstnutzerkosten zwischen den Jahren 2010 und 2021. Im Jahr 2021 lagen die monatlichen Selbstnutzerkosten bei 4,21 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete für vergleichbare Wohnungen betrug 10,30 Euro pro Quadratmeter. Damit ergibt sich ein Kostenvorteil von etwas weniger als 60 Prozent. Die durchschnittlichen Bestandsmieten im Jahr 2021 beliefen sich auf 7,04 Euro pro Quadratmeter und Monat, womit sich ein Kostenvorteil für Selbstnutzer von rund 40 Prozent ergibt.



### Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten <sup>1)</sup>

Bundesdeutscher bevölkerungsgewichteter <sup>2)</sup> Durchschnitt,  
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat

Abbildung 2.1



<sup>1)</sup> Bestandsmieten beziehen sich auf eine Wohnung durchschnittlichen Ausstattungsniveaus und Zustands (F+B, 2022). Neuvertragsmieten und Verkaufspreise basieren auf Transaktionsdaten und beziehen sich auf Erstverkaufspreise beziehungsweise Wiederverkaufspreise von durchgehend sanierten Bestandswohnungen in guter Lage und guter Ausstattung (vdpResearch, 2022).

<sup>2)</sup> Bevölkerungsdaten für 2021 lagen noch nicht vor, für 2021 wurden die Bevölkerungsgewichte von 2020 genutzt. Um dem Zensusbruch im Jahr 2011 Rechnung zu tragen, wurde die Rückrechnung für 2010 gemäß BBSR (2018) angewandt.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2022); F+B (2022)

Die Stagnation bei den Selbstnutzerkosten kommt angesichts der Kaufpreisentwicklungen am Wohnungsmarkt möglicherweise unerwartet, ist im Wesentlichen jedoch auf zwei wichtige Entwicklungen im Jahr 2021 zurückzuführen. Im bevölkerungsgewichteten Mittel sind die Preise für Wohneigentum im vergangenen Jahr um zehn Prozent gestiegen, das ist der im Betrachtungszeitraum höchste Anstieg. Gleichzeitig sind jedoch auch die Neuvertragsmieten um 4,1 Prozent gestiegen, sodass die Kaufpreise lediglich sechs Prozentpunkte stärker gestiegen sind als die Mieten. Auf der Zinsseite sind die Hypothekenzinsen im Jahresdurchschnitt nur um vier Basispunkte gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was einer prozentualen Veränderung von drei Prozent entspricht.

Die Entwicklung dieser drei bisher angesprochenen Teile der Selbstnutzerkosten würde einen Anstieg der Selbstnutzerkosten implizieren. Jedoch ist der Opportunitätszins im vergangenen Jahr deutlich gesunken, um fast die Hälfte von 1,75 Prozent auf 0,91 Prozent. Um den Effekt des Rückgangs des Opportunitätszins zu greifen, unterstellen wir beispielhaft, dass dieser Zins sich zwischen 2020 und 2021 nicht verändert hat. Wäre der Opportunitätszins konstant geblieben, wären die Selbstnutzerkosten auf 4,76 Euro gestiegen, was einem Anstieg von elf Prozent entspräche. Ein weiterer Aspekt, der einen Anstieg der Selbstnutzerkosten im vergangenen Jahr verhindert hat, ist die Reform der Maklerprovisionen.



Am 23.12.2020 wurde das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ (vgl. BGBI. I 2020 S. 1245) eingeführt. In Regionen, in denen zuvor üblicherweise die Verkäufer die volle Maklerprovision von bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises zu tragen hatten, hat sich diese auf 3,57 Prozent reduziert (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021). Im bevölkerungsgewichteten Mittel bedeutet dies, dass die mittlere Maklerprovision für Käufer

von 4,1 Prozent auf 3,57 Prozent gesunken ist, was einem Rückgang von 13 Prozent entspricht. Ohne die Reduktion der Maklerprovision lägen die Selbstnutzerkosten im Jahr 2021 bei 4,25 Euro und damit nur marginal über den bestimmten Kosten von 4,21 Euro. Allerdings fällt in denjenigen Regionen, in denen die Maklerprovisionen für Käufer zuvor besonders hoch war, zum Beispiel in Berlin und Brandenburg, der dämpfende Effekt entsprechend höher aus.

### Veränderung wesentlicher Berechnungsgrundlagen der Selbstnutzerkosten

Tabelle 2.2

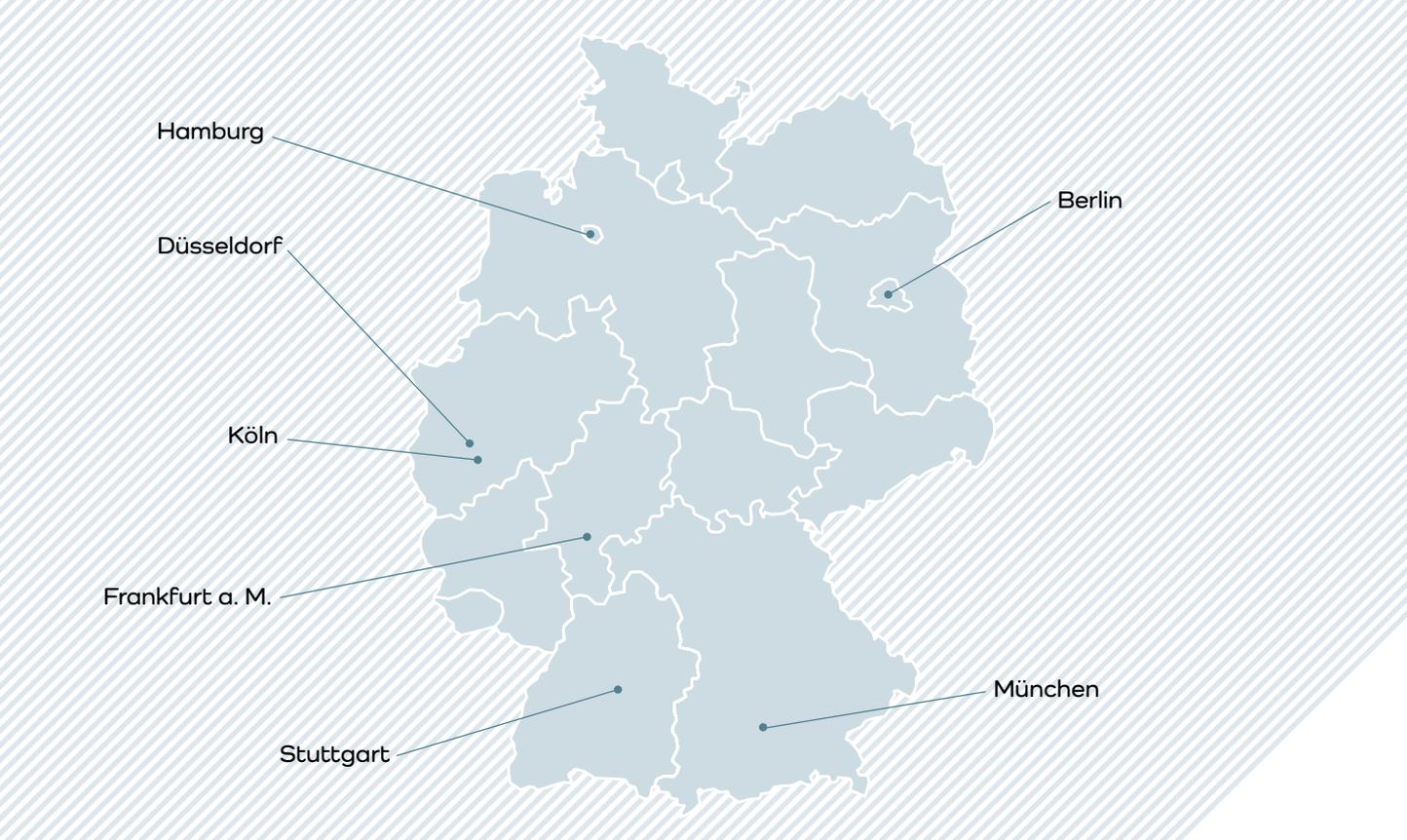
	2020	2021	Veränderung
Kaufpreis	3018 €	3320 €	+ 10 %
Neuvertragsmiete	9,89 €	10,30 €	+ 4 %
Hypothekenzins	1,22 %	1,26 %	+ 3 %
Opportunitätszins	1,75 %	0,91 %	- 48 %
Maklerprovision	4,1 %	3,57 %	- 13 %

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

## 2.3 Ergebnisse in den Top-7

Auf regionaler Ebene ist die Entwicklung der Vorteilhaftigkeit zwischen Selbstnutzern und Mietern wesentlich durch die Entwicklung der Kaufpreis-Miet-Relation beeinflusst. Die Entwicklung zwischen 2020 und 2021 ist zudem ebenfalls von den Veränderungen der Maklerprovisionssätze abhängig. In Berlin ( 3,57 %) sowie in Hamburg und Frankfurt am Main (je 2,68 %) sind die unterstellten mittleren Käuferprovisionen deutlich gesunken, was sich auch in der Entwicklung der Selbstnutzerkosten bemerkbar macht. Die obig beschriebenen Veränderungen auf der Zinsseite treffen jedoch alle Kreise symmetrisch, da wir von bundes-

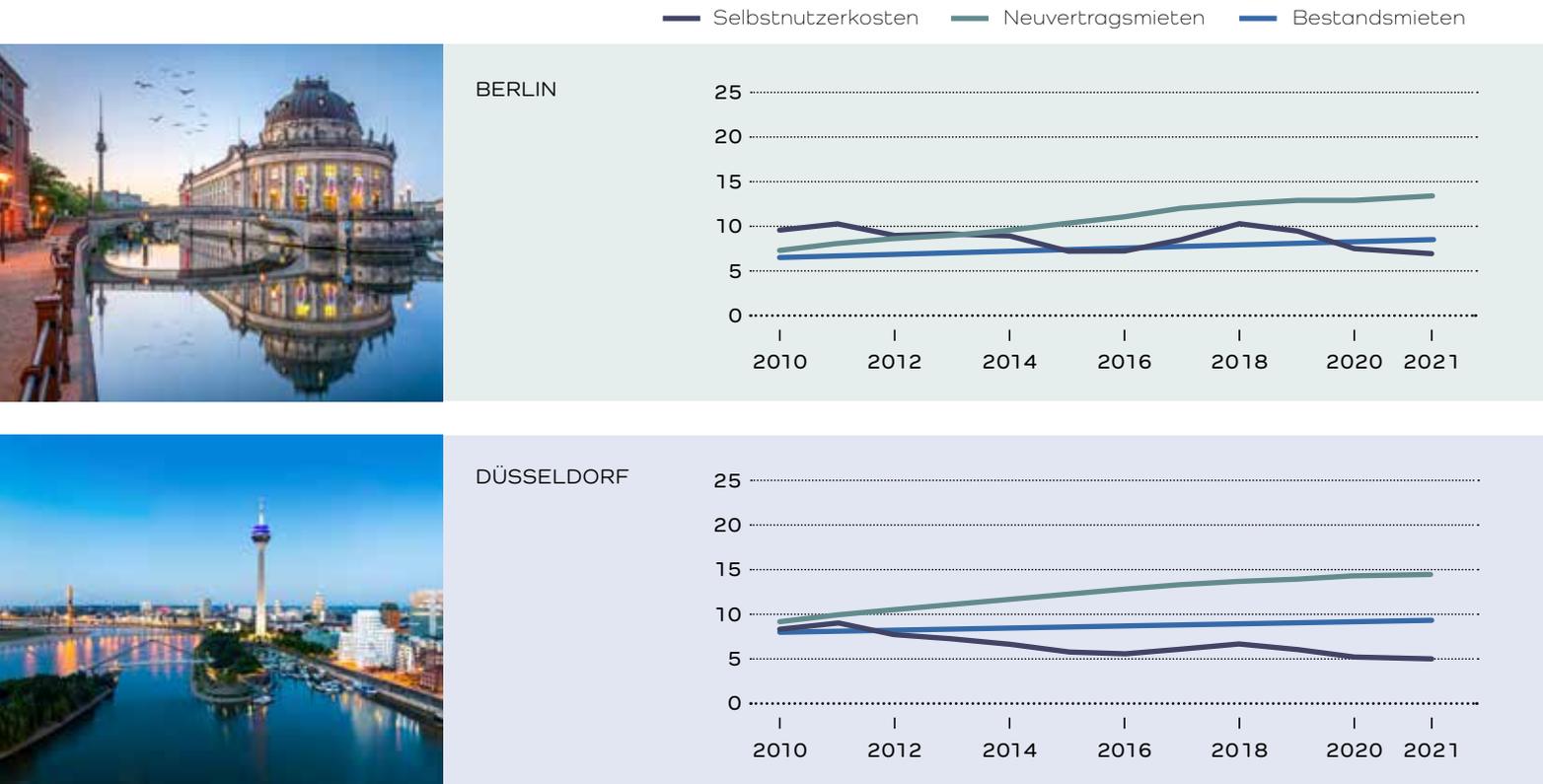
weit einheitlichen Zinssätzen ausgehen. Somit zeigt sich in den Städten, in denen die Maklerprovision sich reduziert hat, auch ein leichter Rückgang der Selbstnutzerkosten, während diese in den anderen vier Top-Städten Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München stagnierten. Abbildung 2.2 zeigt die Entwicklung der Mieten und Selbstnutzerkosten in den Top-7-Städten. Insgesamt unterstreichen die Ergebnisse des Selbstnutzerkostenansatzes, dass die gemessenen deutlichen Preisanstiege im vergangenen Jahr erwartbar waren.



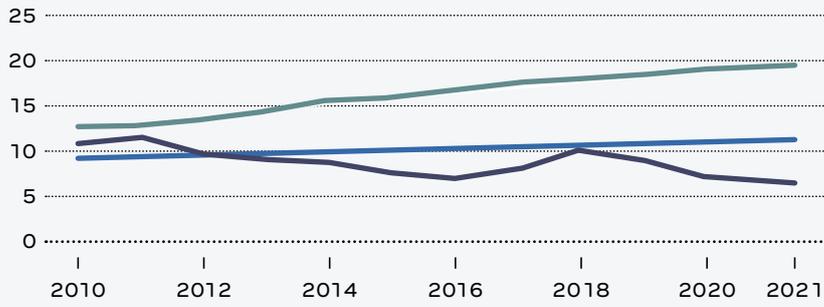
### Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat

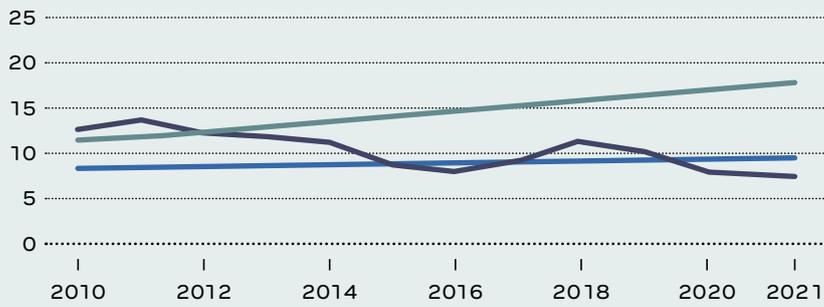
Abbildung 2.2



FRANKFURT  
AM MAIN



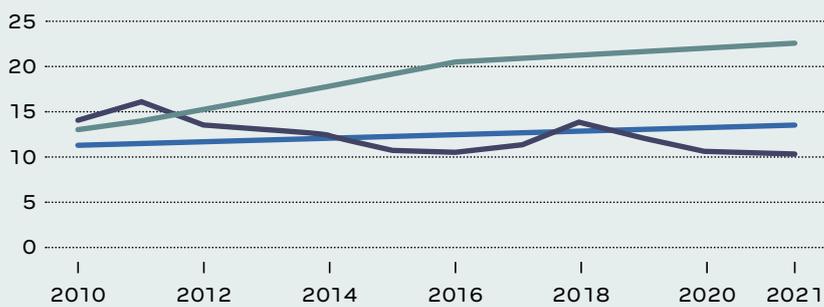
HAMBURG



KÖLN



MÜNCHEN



STUTTGART

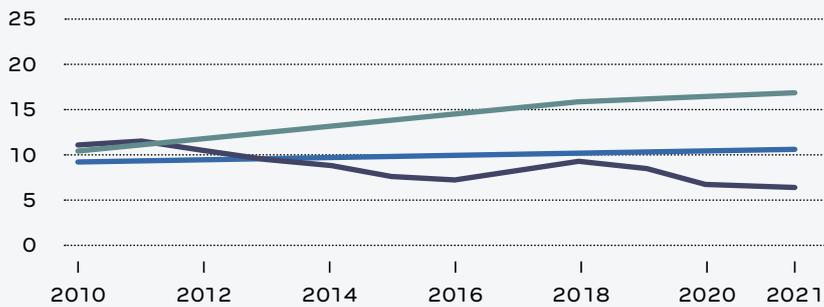


Tabelle 2.3 zeigt den Zusammenhang zwischen Selbstnutzervorteil, Renditen und Immobilienpreisen auf. Die stärksten Preisanstiege von Top-7-Städten erlebte im vergangenen Jahr Hamburg sowohl bei den Mieten (+3,9 %) als auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen (+12,2 %). Außer in Berlin (+8,7 %) und Frankfurt am Main (+9,4 %) waren die Kaufpreissteigerungen 2021 in den Top-7-Städten im zweistelligen Prozentbereich. Sogar in München, der mit Abstand teuersten deutschen Metropole, legten die Kaufpreise um mehr als zehn Prozent zu. Ein stärkerer Anstieg der Kaufpreise als der Mieten impliziert einen Anstieg der Bruttovervielfältiger – der Relation aus Kaufpreisen und Jahresmieten – und einen Rückgang der Bruttoanfangsrenditen. Der Vervielfältiger stieg in Berlin auf 38,5 und ist damit dort im Vergleich mit den Metropolstädten weiterhin mit Abstand am höchsten, was möglicherweise den positiven Marktausblick der Investoren für den Berliner Wohnungsmarkt unterstreicht, gefolgt von Hamburg und München. Am geringsten sind die Vervielfältiger in Düsseldorf und Köln. In den Rheinmetropolen ist demnach der Selbstnutzervorteil am höchsten, in Berlin dagegen am geringsten. Dafür stieg die Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer in Berlin 2021 wieder leicht an, was zu einem gewissen Teil auch auf die angesprochene Reduktion der Maklerprovision für Käufer zurückzuführen ist, außerdem war der Anstieg der Kaufpreise im vergangenen Jahr zumindest im bundesdeutschen Vergleich unterdurchschnittlich.



## Selbstnutzervorteil, Renditen, Vervielfältiger und Preisentwicklung

Tabelle 2.3

Stadt	Selbstnutzervorteil	Bruttoanfangsrendite	Bruttovervielfältiger	Mieten	Kaufpreise pro qm
Berlin	47,3 %	2,6 %	38,5	13,10 €	6.029 €
Düsseldorf	65,7 %	4,0 %	24,8	14,80 €	4.409 €
Frankfurt a. M.	63,7 %	3,8 %	26,5	19,60 €	6.222 €
Hamburg	53,7 %	2,9 %	34,5	17,60 €	7.270 €
Köln	66,2 %	4,1 %	24,5	15,60 €	4.581 €
München	54,9 %	2,9 %	34,1	22,70 €	9.285 €
Stuttgart	59,3 %	3,3 %	30,1	16,80 €	6.074 €

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

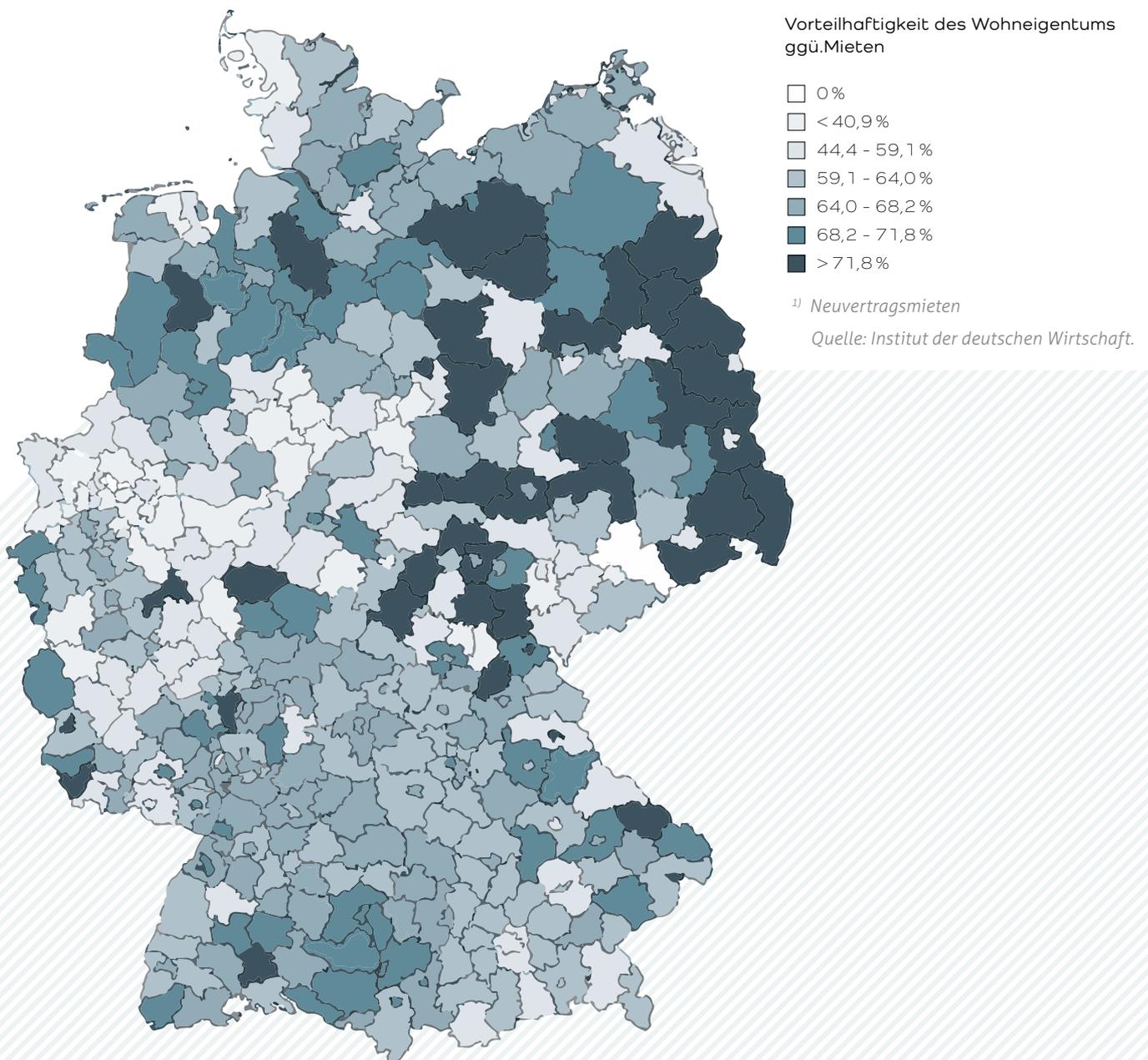
## 2.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Im Jahr 2021 waren die Selbstnutzerkosten in allen Landkreisen geringer als die Mieten. Die oben aufgezeigten Top-7-Städte ordnen sich im bundesweiten Vergleich der Landkreise eher im unteren Bereich ein. Berlin, wo die Vorteilhaftigkeit von Top-7-Städten am geringsten ist, landet im bundesweiten Vergleich auf Rang 351, Hamburg (Rang 328) und München (Rang 325) gehören ebenfalls zu den Städten im unteren Viertel der Vorteilhaftigkeit bei den Selbstnutzern. Köln und Düsseldorf hingegen ordnen sich im Vergleich der Landkreise deutlich weiter oben ein und belegen die Plätze 141 und 158. Am höchsten ist die Vor-

teilhaftigkeit im Landkreis Sömmerda in Thüringen. In vielen Kreisen im Osten der Republik ist der Kostenvorteil für Selbstnutzer relativ hoch, wie Abbildung 2.3 zeigt. In Regionen im Ruhrgebiet ist die Vorteilhaftigkeit häufig geringer, was unter anderem an verhältnismäßig geringen Mietniveaus aber auch einer schwächeren Kaufpreisdynamik liegt. Die Preisanstiege, die in die Berechnung der Selbstnutzerkosten eingeflossen sind, basieren auf Auswertungen von F+B (2022) und zeigen für weite Teile des Ruhrgebiets und auch des Sauerlands nur sehr schwache jährliche Preisentwicklungen seit 2005.

### Selbstnutzerkosten und Mieten <sup>1)</sup> in den Landkreisen im Vergleich

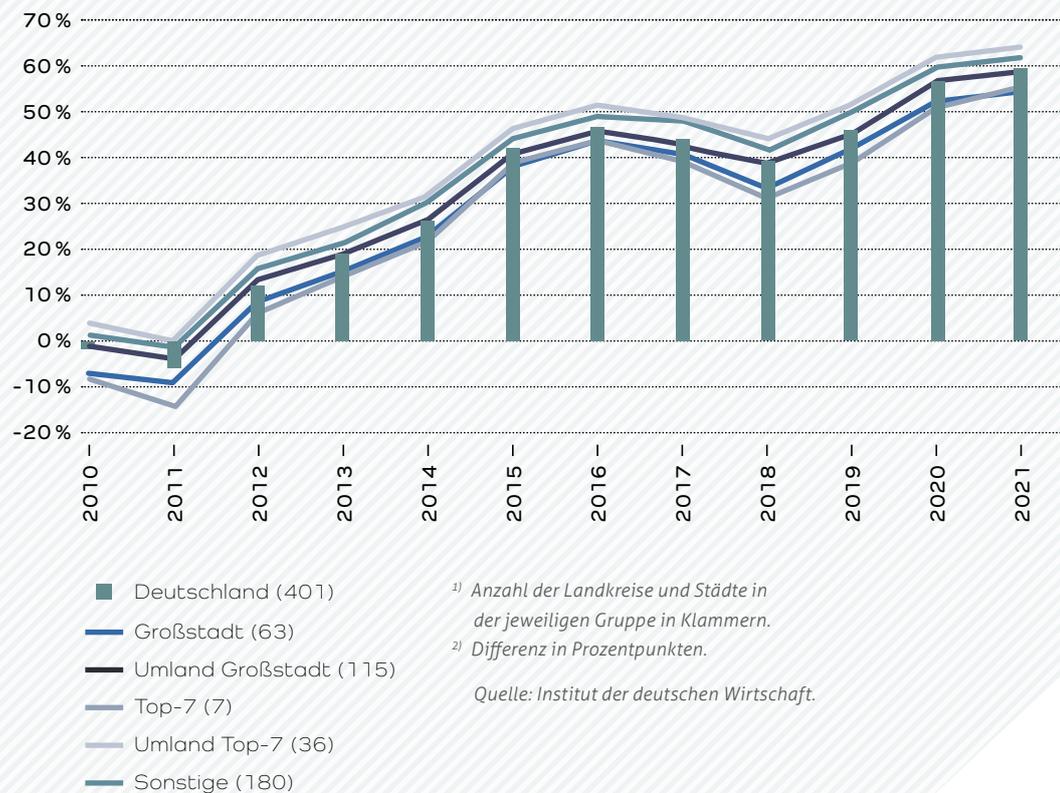
Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber Mieten im Jahr 2021, in Prozent  
Abbildung 2.3



## Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen<sup>1)</sup> und Differenz zum Bundesdurchschnitt<sup>2)</sup>

a) Entwicklung der Vorteilhaftigkeit

Abbildung 2.4 a



Die zeitliche Entwicklung der Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten verlief 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 Top-7-Stadt. 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 jenen Kreisen, die direkt an eine der Top-7-Städte angrenzen, am höchsten. Dieser Befund ist auch maßgeblich durch die hohe Vorteilhaftigkeit in den Brandenburger Kreisen beeinflusst. In diesen Regionen lag die Vorteilhaftigkeit im Jahr 2021 bei 64 Prozent. Dieser Um-

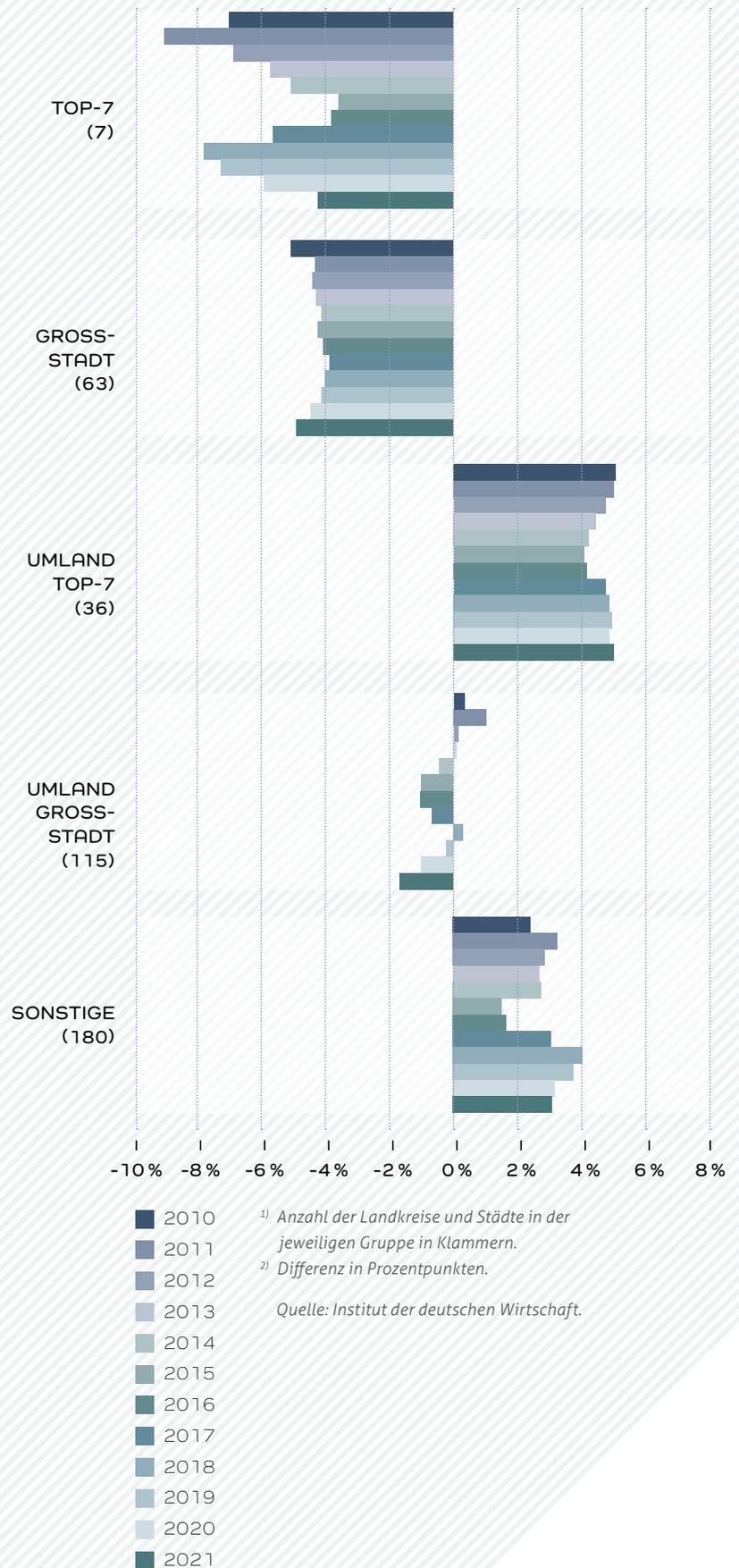
stand in Kombination mit einem grundsätzlich größeren Angebot an Wohneigentum relativ zum Gesamtangebot an Wohnraum und in der Regel auch geringeren Preisen als in den Top-7-Städten erklärt, warum die Nachfrage nach Wohneigentum in diesen Regionen in den vergangenen Jahren besonders hoch und die Preisentwicklung entsprechend stark verlief. Relativ zum Bundesdurchschnitt ist die Vorteilhaftigkeit außerdem in den Landkreisen, die weder an eine der Top-7-Stadt 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 zu den Top-7-Städten gehören, ist die Vorteilhaftigkeit geringer als in den anderen (häufiger ländlichen) Räumen und auch geringer als im Bundesdurchschnitt. Die Vorteilhaftigkeit ist in den Großstädten in Relation zum Bundesdurchschnitt im vergangenen Jahr jedoch leicht zurückgegangen und war im Jahr 2021 fünf Prozentpunkte niedriger.



Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen <sup>1)</sup> und Differenz zum Bundesdurchschnitt <sup>2)</sup>

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

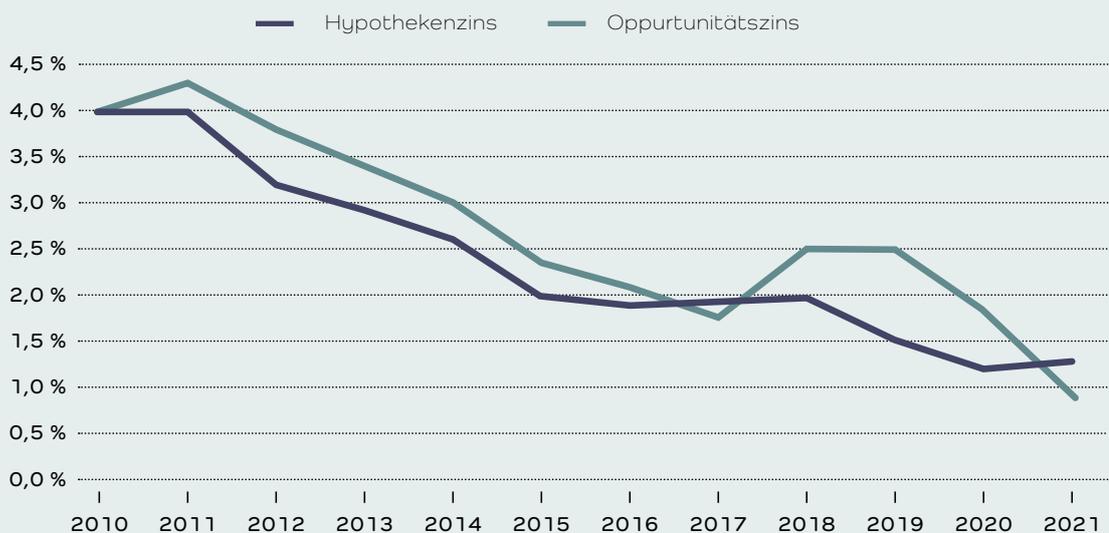
Anlage unterstellt wird, so erhöhen sich die Selbstnutzerkosten ebenfalls. Abbildung 2.5 zeigt die Entwicklung der beiden Zinssätze zwischen 2010 und 2021. Im Betrachtungszeitraum sind die beiden Zinssätze von rund vier Prozent im Jahr 2010 auf jeweilige Tiefstände von 1,2 Prozent für Hypothekenkredite im Jahr 2020 und 0,9 Prozent beim Opportunitätszins im Jahr 2021 gefallen. Im Jahresmittel 2021 betragen die Hypothekenzinsen rund 1,3 Prozent. Damit lagen sie im Jahr 2021 fast 70 Prozent unter dem Zinsniveau von 2010.



### Entwicklung des Hypotheken-<sup>1)</sup> und Opportunitätszins<sup>2)</sup>

Jahresmittelwerte, 2010 bis 2021

Abbildung 2.5



<sup>1)</sup> Durchschnittlicher Effektivzinssatz der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung mehr als 10 Jahren.

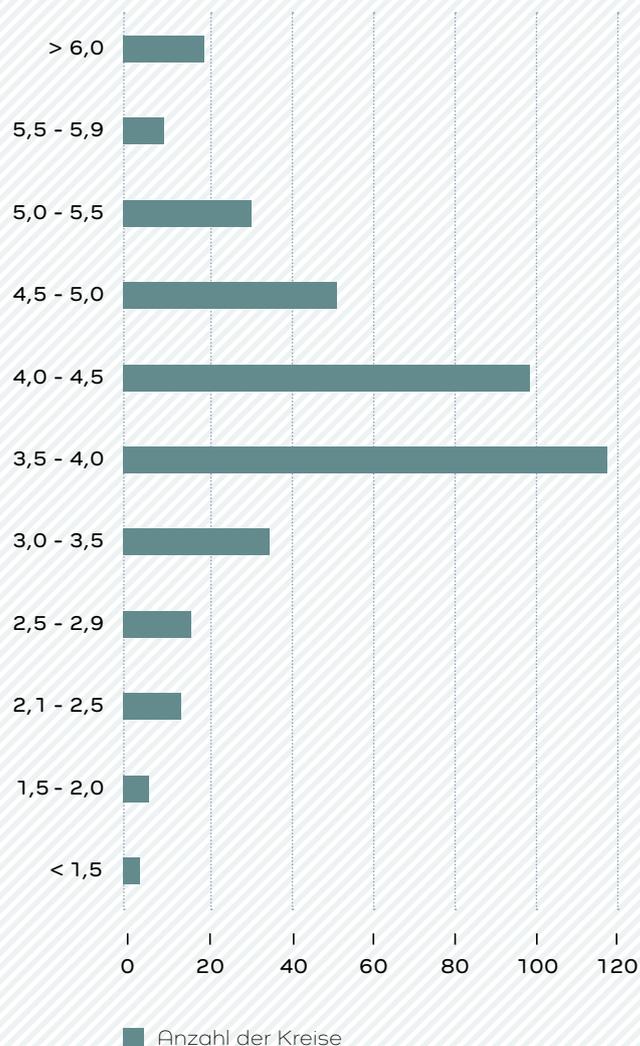
<sup>2)</sup> Durchschnittliche Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Deutsche Bundesbank (2022 a, b)



Die Berechnungen für das Jahr 2021 zeigen, dass die Ergebnisse für die Vorteilhaftigkeit auch bei Zinsanstiegen in den meisten Kreisen bestehen blieben, wie Abbildung 2.6 veranschaulicht. Für die meisten Kreise, insgesamt 116 der 401, liegt der neutrale – der Zins also, bei dem sich die Selbstnutzerkosten und Mieten unter sonst konstanten Bedingungen gerade entsprechen – zwischen 3,5 und 4,0 Prozent. Der neutrale Zins ist höher, je höher der Selbstnutzerkostenvorteil im jeweiligen Kreis ist. In rund drei Vierteln der deutschen Kreise liegt der neutrale Zins bei 3,5 Prozent und darüber. In 39 Kreisen ist der Selbstnutzerkostenvorteil relativ zinsensitiv und der neutrale Zins beträgt weniger als Prozent.

**Neutraler Zins <sup>1)</sup> in den Kreisen**  
 Im Jahr 2020, in Prozent  
 Abbildung 2.6



<sup>1)</sup> Hypothekenzins, bei dem die Selbstnutzerkosten den Mietkosten (Neuvertrag) entsprechen.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.



## 2.6 Entwicklung und Niveau der Annuität

Im Jahr 2021 stiegen die Kaufpreise für Wohneigentum noch einmal besonders stark. Die Kombination aus weiterhin sehr günstigen Fremdkapitalzinsen und geringen Opportunitätszinsen sowie eine durch die Folgen der Corona-Pandemie weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum haben diesen deutlichen Anstieg bei der Preisentwicklung ausgelöst. Das ohnehin bereits hohe Preisniveau in den urbanen Ballungsräumen und die Ausweitung der Homeoffice-Regelungen in vielen Unternehmen trugen zudem in den vergangenen beiden Jahren einer höheren Attraktivität der erweiterten Speckgürtel der Großstädte bei.

Im vergangenen Jahr gehörte keine der Top-7-Städte zu den zehn Prozent der Regionen in Deutschland mit den stärksten Preissteigerungen und infolgedessen den stärksten Anstiegen der Annuität, also der Summe aus Zins und Tilgung, die beim Abzahlen eines Immobiliendarlehens aufgebracht werden muss. 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 mehr als zehn Jahren, herangezogen (Deutsche Bundesbank, 2022b) und ein Volltilgerdarlehen 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 bundesweiten Vergleich sind die Annuitätszahlungen im Jahr 2021 in Potsdam mit 11,8 Prozent am stärksten gestiegen. In insgesamt 26 Kreisen stieg die Annuität um mehr als zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Unter diesen Regionen sind einige bekannte deutsche Großstädte wie Bonn

auf Rang vier (+11,2 %) und Nürnberg +10,3 %), jedoch beispielsweise auch der Landkreis Teltow-Fläming, der im Süden an Berlin angrenzt. Im Median der Landkreise ist die Annuität um 7,1 Prozent gestiegen. Insbesondere in den ländlichen Regionen im Osten der Republik war die Preisdynamik im vergangenen Jahr nur moderat, in sechs Landkreisen war die Annuität im Vergleich zum Vorjahr sogar rückläufig, davon befinden sich fünf Kreise in Thüringen.





## Veränderung der Annuität in den Landkreisen

Veränderung zwischen 2020 und 2021, in Prozent

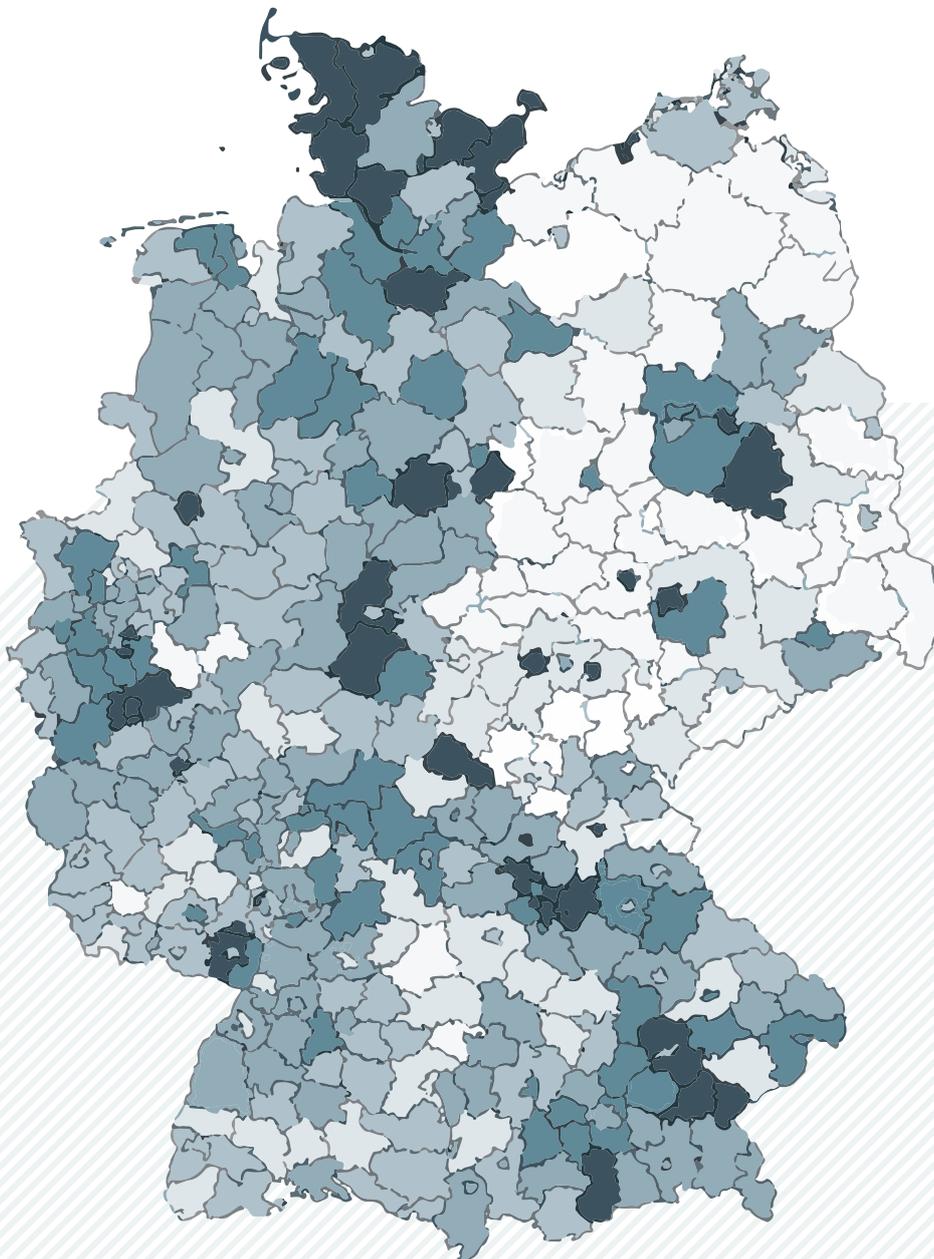
Abbildung 2.7

Veränderung Annuität  
2020-2021

-  < 3,3%
-  3,3 - 5,4%
-  5,4 - 7,1%
-  7,1 - 8,3%
-  8,3 - 9,5%
-  > 9,5%

Preisbereinigt mit harmonisiertem  
Verbraucherpreisindex.

Quelle: Institut der deutschen  
Wirtschaft; vdpResearch (2022)



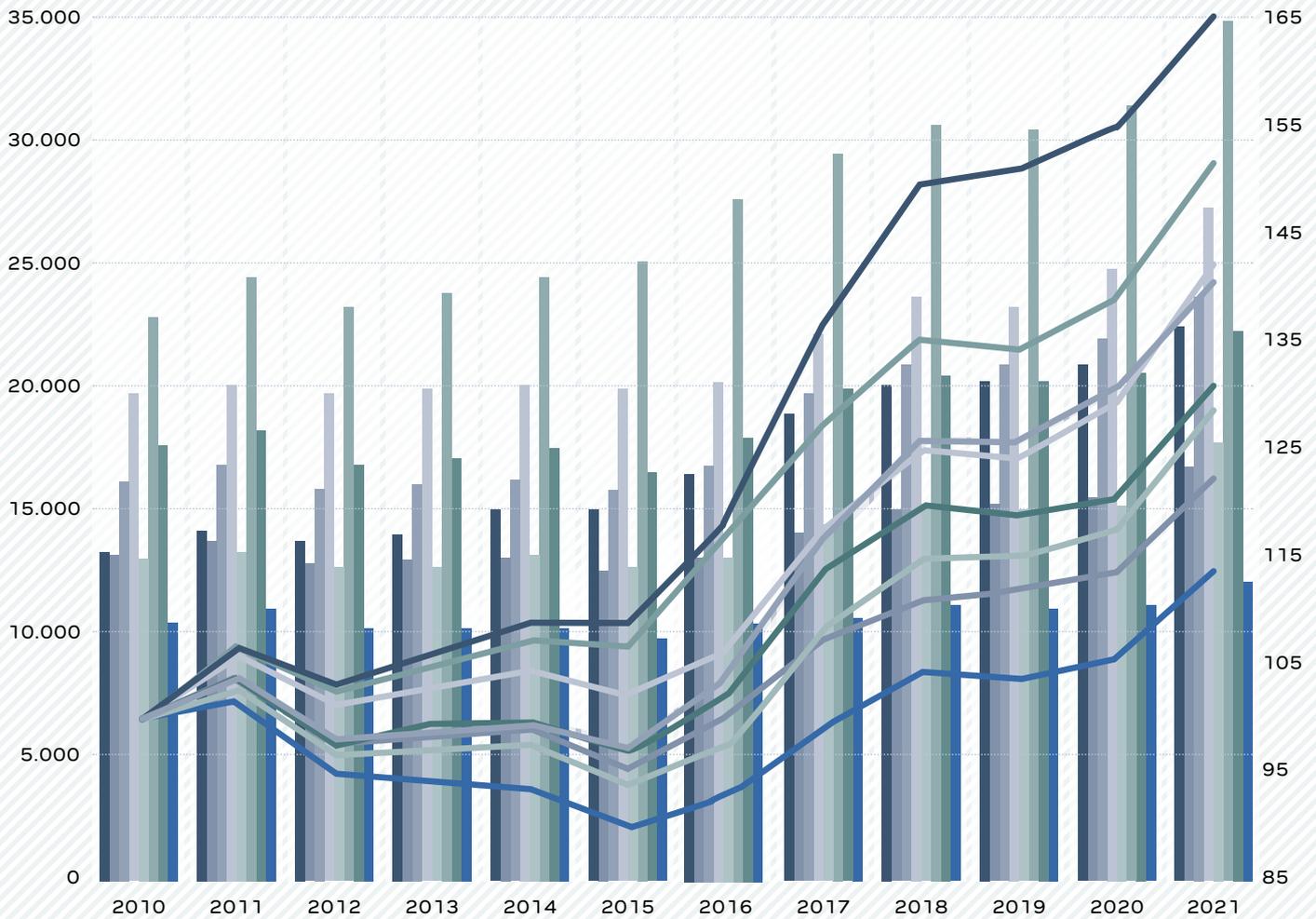


Hamburg nimmt von den Top-7-Städten im Jahresvergleich den vordersten Platz ein, in realen Preisen von 2021 musste dort eine Annuität von 27.276 Euro aufgebracht werden, 9,4 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Im Vergleich aller Landkreise landet Hamburg damit auf Rang 44, das heißt in 43 Landkreisen war die Preisdynamik im Jahr 2021 höher als in Hamburg. In Berlin ist die Annuität preisbereinigt um sechs Prozent gestiegen, im bundesweiten Vergleich war die Preisentwicklung damit sogar unterdurchschnittlich und die Hauptstadt landet auf Rang 264 von 401 Landkreisen.

Im zeitlichen Vergleich der Annuität in den Top-7-Städten zeigt sich, dass die Preisdynamik in Berlin zwischen 2016 und 2018 besonders stark war, in diesen Jahren hat sich die Schere der Entwicklung relativ zum Ausgangsjahr 2010 geweitet. Seitdem verläuft die Entwicklung in den Top-7 weitestgehend parallel und die Preisdynamik unterscheidet sich nicht mehr so stark. Dennoch ergeben sich immer wieder Veränderungen in der Rangfolge. So hat die Preisdynamik in Hamburg in den vergangenen Jahren zugenommen und beispielsweise zuletzt wieder Frankfurt am Main überholt. Auch im Duell der Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf ergaben sich Verschiebungen, zuletzt der Anstieg der Immobilienpreise zuletzt in Köln ausgeprägter als in Düsseldorf. Abbildung 2.8 zeigt die Entwicklung der Annuität in den sieben größten deutschen Städten und im bundesweiten Durchschnitt. Seit 2010 verzeichnet Berlin die im Vergleich stärkste Dynamik. Anfänglich lag die Annuität ungefähr gleichauf mit der in Düsseldorf und Köln, die Hauptstadt ist den beiden Städten seitdem aber enteilt und liegt nun ungefähr auf dem Niveau von Frankfurt am Main und Stuttgart. Im Bundesdurchschnitt lag die Annuität im Jahr 2021 bei 12.458 Euro, in München mit 34.836 Euro 2,8-mal höher. Damit ist das Münchner Immobilienpreisniveau immer noch mehr als 50 Prozent höher als das der Hauptstadt Berlin, wo 22.620 Euro aufzubringen waren.

# Entwicklung <sup>1)</sup> und Niveau <sup>2)</sup> der Annuität <sup>3)</sup> in Deutschland und den Top-7-Städten

Abbildung 2.8



- Berlin
- Düsseldorf
- Frankfurt a. Main
- Hamburg
- Köln
- München
- Stuttgart
- Deutschland

<sup>1)</sup> Index 2010 = 100, Skala rechte Achse; Linien in Diagramm

<sup>2)</sup> In realen Preisen von 2020, preisbereinigt mit harmonisiertem Verbraucherpreisindex

<sup>3)</sup> Jährliche Kosten für Zins und Tilgung für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern bei 25 Jahren Kreditlaufzeit, Volltilgendarlehen, 20 Prozent Eigenkapital

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.

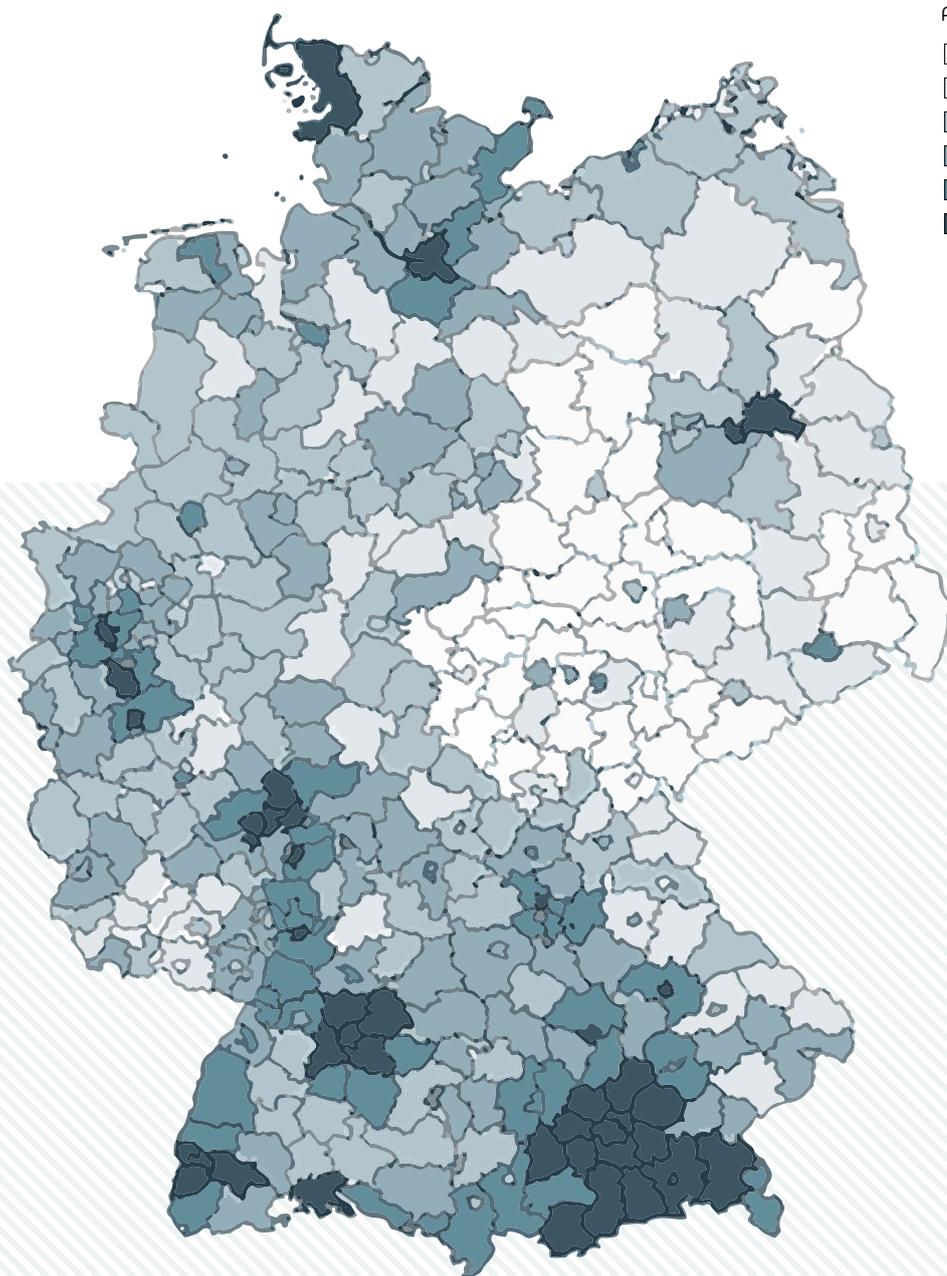
Die bayerische Landeshauptstadt beziehungsweise der Münchner Landkreis sind die teuersten Landkreise in Deutschland. Im Landkreis München mussten 2021 für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche im Jahr 2021 34.836 Euro bezahlt werden. Hamburg folgt nach den beiden Münchner Kreisen auf Rang drei mit 27.276 Euro. Auch die Bundeshauptstadt Berlin ist unter den Top-10 der teuersten Regionen und landet auf Rang neun, direkt nach Stuttgart (22.789 Euro), Frankfurt am Main landet auf Rang fünf. In der Hälfte der Landkreise mussten weniger als 9.678 Euro entrichtet werden, in der anderen Hälfte sind es mehr. Abbildung 2.9 zeigt die Niveauunterschiede in der Annuität. Dabei stechen recht deutlich die Großstädte sowie deren umliegende Regionen hervor, besonders weit strahlt München in die umliegenden Kreise aus.



### Niveauunterschiede in der Annuität<sup>1)</sup> bei der Immobilienfinanzierung

Im Jahr 2021, in Euro

Abbildung 2.9



#### Annuität

- < 5.692 €
- 5.725 - 7.785 €
- 7.834 - 9.687 €
- 9.702 - 12.254 €
- 12.287 - 15.428 €
- > 15.428 €

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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

### 3. Zinswende

Die bis hierhin diskutierten Ergebnisse beziehen sich auf das Jahr 2021. Seit Mitte Januar 2022 hat jedoch eine deutliche Zinswende am Markt für Hypothekendarlehen begonnen. Bis Ende April haben sich die Zinsen für Immobilienkredite in nur drei Monaten mehr als verdoppelt wie aus tagesaktuellen Zinscharts der Finanzierungsmittler Dr. Klein oder Interhyp hervorgeht und in Abbildung 3.1 dargestellt ist (vgl. Dr. Klein, 2022b; Interhyp, 2022).

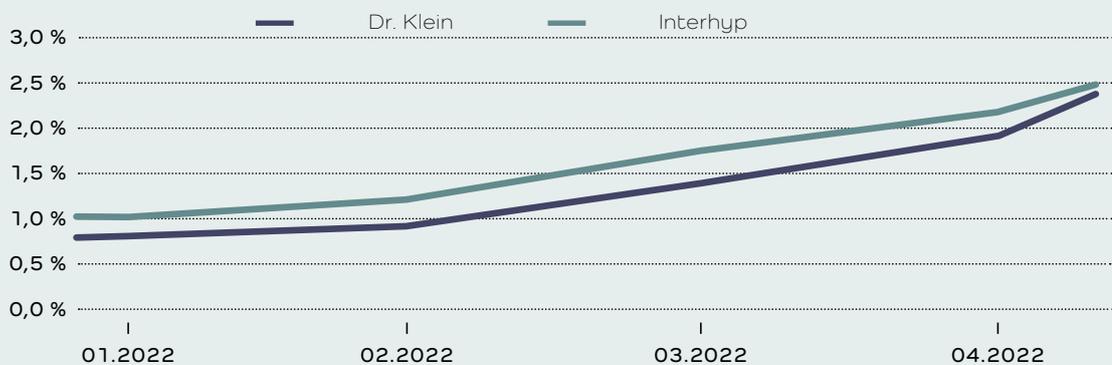
Ein so starker Zinsanstieg für Immobiliendarlehen in dieser kurzen Zeit kam auch für Marktexperten unerwartet. In einer Befragung von Immobilienunternehmen, welche zu Beginn des Jahres 2022 durchgeführt wurde, erwarteten noch mehr als die Hälfte der Unternehmen, dass der Zinssatz für private Baufinanzierungen zum Ende des Jahres 2022 auf 1,5 Prozent steigen würde (vgl. Henger/

Voigtländer, 2022). Zum Zeitpunkt der Befragung waren der Angriffskrieg Russlands und die dadurch ausgelösten globalen Verwerfungen noch nicht in den Erwartungen der Unternehmen eingepreist. Aufgrund der sich verstetigenden hohen Inflationsrate, die durch starke Steigerungsraten bei den Energieträgern ausgelöst wurde und sich nun zunehmend auch bei der Kerninflationsrate bemerkbar macht, sind weitere Zinsanstiege in diesem Jahr nicht ausgeschlossen. Des Weiteren hat die EZB erste Zinsschritte für den Sommer 2022 angekündigt, was die Zinsanstiege bei Immobiliendarlehen stützt. Im Kern gilt, dass steigende Zinsen für Immobiliendarlehen unter sonst gleichen Bedingungen die Nachfrage nach Immobilien verringern sollten.

#### Zinsniveau für Immobiliendarlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung

Entwicklung zwischen 01.01.2022 und 28.04.2022

Abbildung 3.1



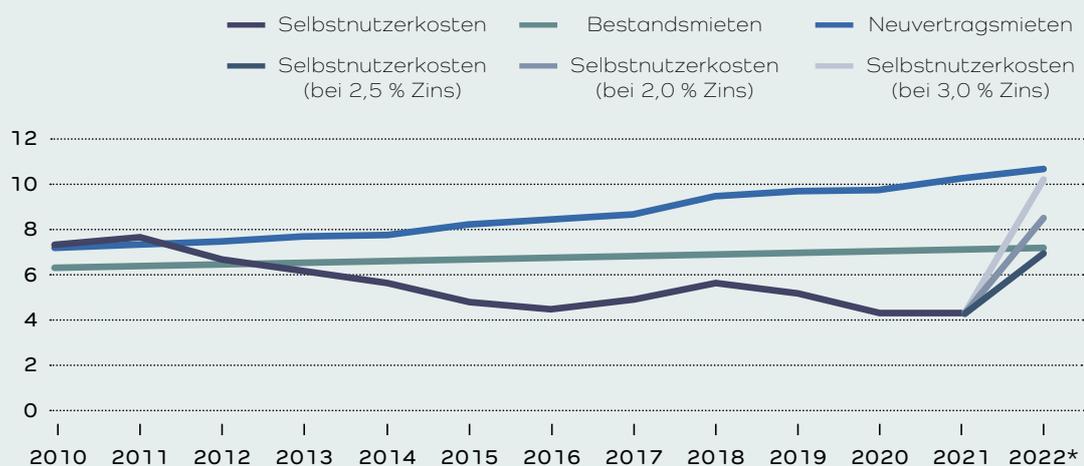
Hinweis: Niveauunterschiede sind auf Differenzen im ausgewiesenen Zinssatz zurückzuführen, so weist Dr. Klein einen „Bestzins“, Interhyp einen mittleren Zins für vermittelte Finanzierungsangebote aus.

Quellen: Interhyp; Dr. Klein

## Selbstnutzerkosten im Jahr 2022 bei verschiedenen Zinssätzen

Fortschreibung für das Jahr 2022

Abbildung 3.2



Hinweis: Die Neuvertragsmieten wurden mit einem Plus von 1,5 Prozent und die Bestandsmieten mit einem Plus von 1,0 Prozent fortgeschrieben.

\* Szenarienrechnung

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Immobilienunternehmen wurden neben ihren Zins-erwartungen auch nach einem kritischen Zins gefragt – dem Zins, ab dem sie Kippeffekte am Immobilienmarkt erwarten würden. Ein Kippeffekt bedeutet eine Trendwende bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien bis hin zu Preisrückgängen. Von allen befragten Unternehmen lag der durchschnittliche kritische Zins bei 2,4 Prozent, bei mehr als 30 Prozent der Unternehmen bei mehr als 2,5 Prozent. Dieses Befragungsergebnis deckt sich weitestgehend mit den in Abbildung 2.6 dargestellten Ergebnissen eines neutralen Zinses beim Selbstnutzerkostenansatz. Ab dieser Zinshöhe nimmt die Anzahl der Kreise, in denen die Selbstnutzerkosten über den Mietkosten liegen, deutlich zu.

Was der Zinsanstieg für die Selbstnutzerkosten bedeutet, zeigt Abbildung 3.2. Die drei dargestellten Szenarien beschreiben die Höhe der Selbstnutzerkosten bei einem Zins von 2,0, 2,5 und 3,0 Prozent sowie einem Opportunitätszins, der dem Darlehenszins plus dem mittleren Spread der beiden Zinssätze aus den Jahren 2010 bis 2021 entspricht (circa + 0,3 Prozentpunkte). Ansonsten wurden die gleichen Bedingungen aus dem Jahr 2021, insbesondere ein konstantes Kaufpreisniveau, unterstellt. Es zeigt sich, dass ein Zinsanstieg, wie ihn der Immobilienmarkt im Moment erlebt, auch deutliche Auswirkungen auf die Höhe der Selbstnutzerkosten hat. Ein Anstieg des Zinses auf zwei Prozent im Jahresdurchschnitt würde die Selbstnutzerkosten um 66 Prozent von

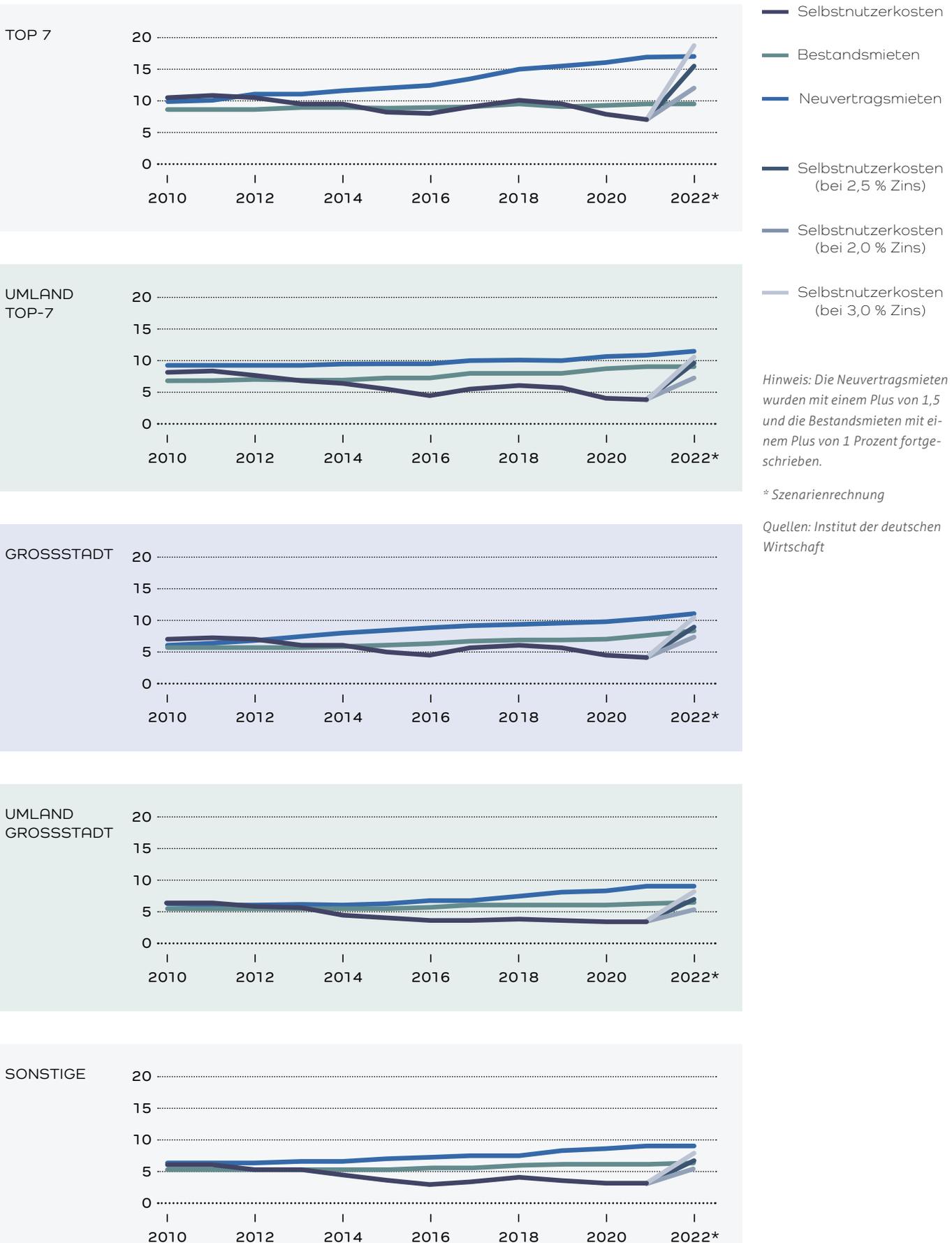
4,21 Euro auf 6,97 Euro erhöhen, ein Anstieg auf 2,5 Prozent verdoppelt die Selbstnutzerkosten (+ 103 Prozent) auf 8,55 Euro und ein durchschnittlicher Zins von drei Prozent erhöht die Selbstnutzerkosten um 141 Prozent auf 10,12 Euro. Die Berechnungen unterstellen dabei, dass sich die Kaufpreise im Vergleich zum Jahr 2021, nicht verändern. Doch im ersten Quartal 2022 zeichneten sich weitere Preissteigerungen ab. Ein Anstieg von fünf Prozent im Jahresmittel 2022 ließe die Selbstnutzerkosten bei einem Zins von zwei Prozent um zusätzliche acht Prozentpunkte auf einen Wert von 7,32 Euro steigen, bei 2,5 Prozent Zins um zusätzliche zehn Prozentpunkte auf 8,97 Euro und bei drei Prozent Zins um zusätzliche zwölf Prozentpunkte auf 10,63 Euro. Die Szenarienrechnung zeigt, dass mit deutlich steigenden Selbstnutzerkosten für das Jahr 2022 zu rechnen ist.

Regional wird der Zinsanstieg die Selbstnutzerkosten unterschiedlich stark verändern, wie Abbildung 3.3 zeigt. Die relative Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nimmt in den Top-7-Städten und den anderweitigen Großstädten am stärksten ab. Steigen die Zinsen besonders stark, zum Beispiel auf drei Prozent oder mehr, so dreht sich die Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer. Abbildung 3.3 zeigt jedoch auch, dass insbesondere in den Umlandregionen der Top-7 und der anderen Großstädte weiterhin eine, wenn auch deutlich geringere, Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer besteht. Dies könnte zumindest kurzfristig der durch die Corona-Pandemie verstärkten Stadtflucht weiteren Auftrieb geben.

## Selbstnutzerkosten im Jahr 2022 bei verschiedenen Zinssätzen nach Regionstypen

Fortschreibung für das Jahr 2022

Abbildung 3.3



Hinweis: Die Neuvertragsmieten wurden mit einem Plus von 1,5 und die Bestandsmieten mit einem Plus von 1 Prozent fortgeschrieben.

\* Szenarienrechnung

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft

Unter der Annahme, dass sich der Opportunitätszins im Jahr 2022 ebenfalls auf das Niveau des Darlehenszinses zuzüglich des Zinsspreads der vergangenen Jahre erhöht, liegt der neutrale Darlehenszins in den Top-7 bei einem bevölkerungsgewichteten Durchschnitt von 2,8 Prozent. In den anderen Großstädten liegt der Zins, bei dem sich Selbstnutzerkosten und Neuvertragsmieten entsprechen, bei 3,1 Prozent, etwas höher hingegen im ländlichen Raum. Zusammengefasst sind diese Zinssätze in Tabelle 3.1.

### Neutraler Zins nach Regionstyp für das Jahr 2022

Tabelle 3.1

Regionstyp	Neutraler Zins (Szenarienrechnung 2022)
Top-7	2,8 %
Umland Top-7	3,6 %
Großstadt	3,1 %
Umland Großstadt	3,5 %
Sonstige	3,7 %

*Bevölkerungsgewichtete Mittelwerte, bei sich in der Szenarienrechnung für 2022 Selbstnutzerkosten und Neuvertragsmieten entsprechen.*

*Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft*

Beim Erwerb von Wohneigentum kommt für potenzielle Selbstnutzer und Vermieter mit dem Zinsanstieg somit ein zweiter Flaschenhals ins Spiel. In den vergangenen Jahren hatten die deutlich gesunkenen Zinsen bei gleichzeitig starken Einkommenszuwächsen dazu geführt, dass die Finanzierungsbedingungen für viele Haushalte weiterhin attraktiv waren. Diese Konstellation haben insbesondere private Kapitalanleger genutzt und Wohnimmobilien zur Vermietung erworben. Zwischen 2011 und 2019 ist die Zahl der Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung um rund ein Viertel gestiegen (Sagner, 2022). Aufseiten der Selbstnutzer ist die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum lediglich um sieben Prozent gestiegen und damit nur geringfügig stärker als die Gesamtzahl der Haushalte in Deutschland. Das hatte zur Folge, dass die Wohneigentumsquote stagnierte. Insbesondere für junge Haushalte war die Wohneigentumsbildung durch hohe und aufgrund der Preisdynamik schnell steigende Erwerbsnebenkosten stark eingeschränkt. Am aktuellen

Rand verteuern sich nun auch die Finanzierungskosten deutlich. Was dies für die Annuität, die Summe aus Zins- und Tilgungszahlungen bedeutet, ist für die 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte in Abbildung 3.4 dargestellt. Bei einem Zinsanstieg von 1,26 Prozent auf 2,5 Prozent würde die Annuität im günstigsten der deutschen Landkreise (Landkreis Sömmerda) um 578 Euro steigen, im teuersten (Stadt München) um 5.480 Euro, im Mittel der Kreise stiege die Annuität um 1.524 Euro, was bei der unterstellten Laufzeit einem Anstieg der Finanzierungskosten um 38.100 Euro entspricht. Das Szenario unterstellt, dass die Laufzeit des Kredits konstant gehalten wird. Um einen Anstieg der Annuität zu begrenzen, bietet sich für potenzielle Immobilienkäufer grundsätzlich die Möglichkeit, den Tilgungszeitraum zu verlängern, die Gesamtkosten aus der Finanzierung steigen dennoch deutlich an.



### Veränderung der Annuität<sup>1)</sup> bei einem Zinsanstieg auf 2,5 Prozent

Annahme: Preisniveau von 2021

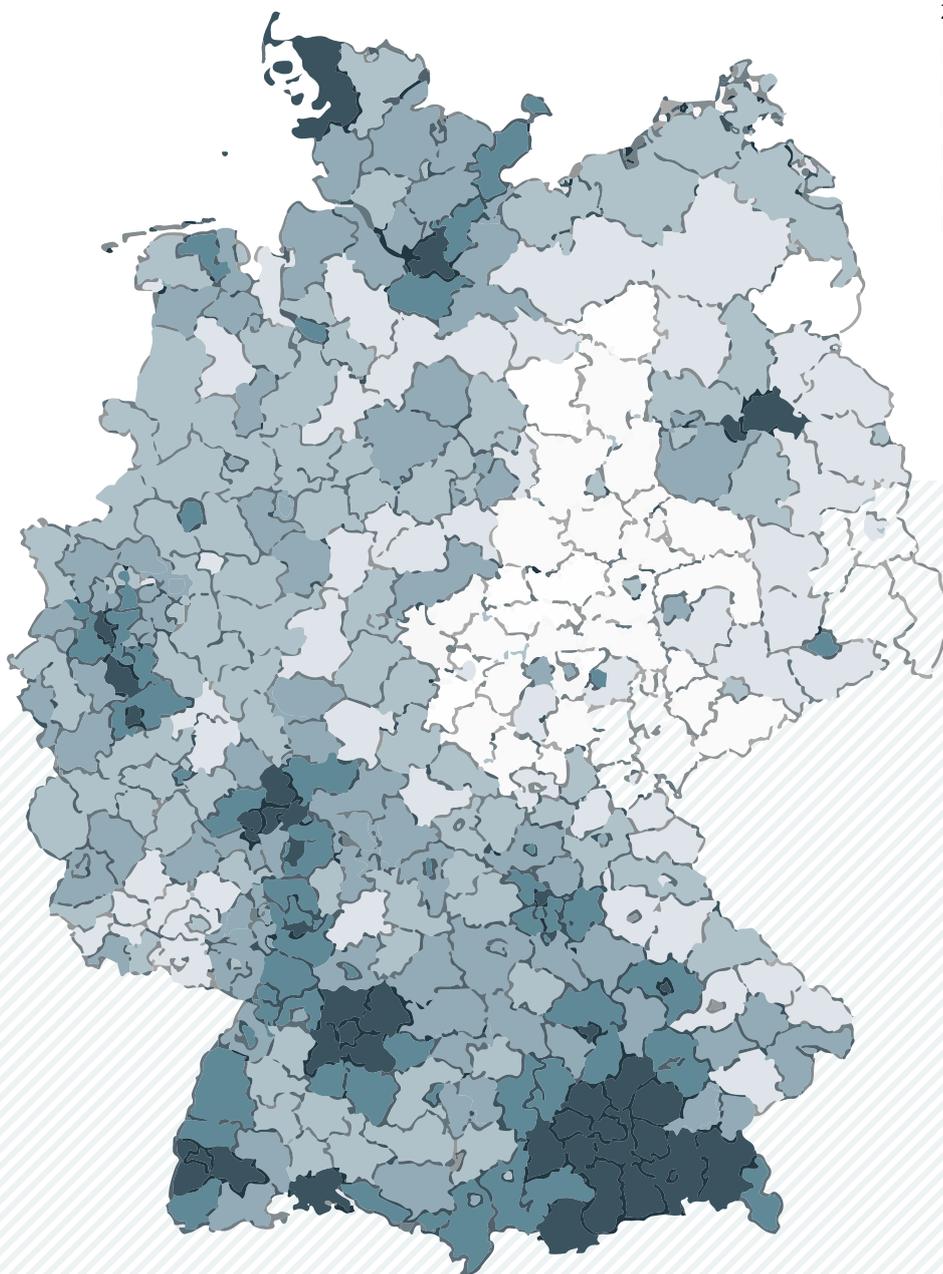
Abbildung 3.4

Veränderung Annuität bei Zinsanstieg auf 2,5 %

- 587 - 895 €
- 901 - 1.225 €
- 1.232 - 1.524 €
- 1.526 - 1.928 €
- 1.933 - 2.427 €
- 2.450 - 5.480 €

<sup>1)</sup> Jährliche Kosten für Zins und Tilgung für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern bei 25 Jahren Kreditlaufzeit, Volltilgendarlehen, 20 Prozent Eigenkapital. Nominale Werte.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft



Den Immobilienmarkt trifft im Moment eine außergewöhnliche Gemengelage. Hinsichtlich der Entstehungskosten wirken verschiedene Faktoren kostensteigernd, hierzu gehören insbesondere deutlich gestiegene Baupreise. Im ersten Quartal 2022 sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden um 14,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und um 4,4 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2021 gestiegen (Destatis, 2022). Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, welche um ein Drittel teurer wurden. Bereits im Jahresdurchschnitt 2021 war Bauholz um 61,4 Prozent teurer geworden, aber auch Erdölprodukte wie Bitumen haben sich um mehr als ein Drittel verteuert. Mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine haben sich diese Produkte noch einmal deutlich verteuert. Der Anstieg der Baukosten wird zusätzlich durch den Fachkräftemangel in der Baubranche getrieben. Die Auftragslage im Bau ist weiterhin hoch, die Baubranche warnt jedoch vor einem Einbruch der Neubautätigkeit aufgrund der stark gestiegenen Kosten und einer mangelnden Verfügbarkeit von Baumaterialien (Handelsblatt, 20.04.2022). Die Entwicklung der Baukosten stützt dementsprechend die Preise für Wohneigentum, in Kombination mit den Zinsanstiegen impliziert dies einen deutlichen Anstieg der Finanzierungskosten.

Insgesamt ist aber zu betonen, dass es eine sehr große Unsicherheit in der aktuellen Marktlage gibt. So bestimmt insbesondere der Fortgang des Kriegs in der Ukraine die weitere wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auch die Entwicklung der Inflationsrate. Allerdings spricht eini-

ges dafür, dass die Inflationsraten über ihrem historischen Niveau bleiben. So wird die notwendige Transformation der Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit zumindest temporär mit steigenden Kosten verbunden sein, was auch die Preisentwicklung treibt. Bedingt durch das Ziel, unabhängiger von russischen Energien zu werden, wird die Kostenentwicklung sich noch verstärken. Darüber hinaus gibt es bereits seit der Corona-Pandemie eine verstärkte Deglobalisierungstendenz, insbesondere mit Blick auf kritische Produktionen. Ebenso die neuen Sicherheitsbedenken, auch gegenüber China, werden dazu beitragen, dass Produktion wieder nach Europa und in die USA verlagert wird – womit aber tendenziell auch höhere Kosten und somit Preise verbunden sind. Schließlich wird der weiterhin starke und noch zunehmende Fachkräftemangel zu Lohnsteigerungen oberhalb der Produktivitätsfortschritte führen. Früher oder später wird die EZB hierauf reagieren müssen, und je nachdem wie stark die Zinsschritte ausfallen, könnte dies zu weiteren Zinssteigerungen beitragen. Renommiertere Ökonomen wie Carmen Reinhart (Handelsblatt, 16.02.2022) verweisen schon darauf, dass auch drastische Zinsschritte notwendig sein könnten, um die Inflationserwartungen wieder einzuhegen – wohlwissend, dass dies auch eine vorübergehende Rezession auslösen kann. Ob dies aber tatsächlich notwendig wird, ist aktuell nicht absehbar, aber Akteure im Wohnungsmarkt sollten auch solche Szenarien, die sich auch stärker auf die Wohnungspreise auswirken könnten, im Blick behalten.



## 4. Fazit

Im Jahr 2021 stagnierten die Selbstnutzerkosten im Vergleich zum Vorjahr. In Relation zu den Mieten war Wohneigentumsbildung im Jahr 2021 damit weiterhin sehr attraktiv. Die Preisentwicklungen im zurückliegenden Jahr haben außerdem unterstrichen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen groß war.

Der Wohnungsmarkt steht aktuell an einem entscheidenden Scheitelpunkt. Die Preisentwicklungen der vergangenen Jahre fanden in einem sehr attraktiven wirtschaftlichen Umfeld statt. Die stetig gesunkenen Zinsen für Hypothekendarlehen in Kombination mit einem starken Arbeitsmarkt, teilweise starker Lohndynamik und lokal konzentriertem Bevölkerungswachstum ließen vielerorts die Immobilienpreise deutlich steigen. Im Jahr 2022 haben sich die Zinsen für Immobilienkredite in kurzer Zeit stark verteuert. Die Auswertungen auf Basis des Selbstnutzerkostenansatzes suggerieren, dass dies wahrscheinlich zu einer Abschwächung des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien führt, da die relative Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten abnimmt.

Der Selbstnutzerkostenansatz zeigt jedoch auch, dass der deutsche Wohnungsmarkt den Zinsanstieg verkraften können wird – ein starker Preisrückgang der Kaufpreise ist auf Basis der aktuellen Zinsanstiege nicht zu erwarten, eine deutliche Eindämmung der Preisanstiege hingegen schon. Entscheidend für die weitere Preisentwicklung der Wohnimmobilien ist zudem, wie die Marktteilnehmer die mittelfristige Zinsentwicklung einschätzen. Wichtig ist jedoch auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Die gestörten Lieferketten durch den Krieg in der Ukraine und die Corona-bedingten Lockdowns in wichtigen Handelsstädten Chinas bremsen die wirtschaftliche Entwicklung. Die Nachfrage nach Gütern ist aber weltweit hoch. Eine robuste wirtschaftliche Entwicklung ist maßgeblich von einer schnellen Erholung der internationalen Handelsbeziehungen abhängig.



Vor dem Hintergrund steigender Zinsen und hoher Kaufpreise von Wohneigentum bei in kurzer Frist steigenden Kosten für Neubau und Sanierung stellt sich die Frage, wie sich die Wohnungspolitik und insbesondere die Wohneigentumsförderung an diesen neuen Bedingungen ausrichten können. Für private Kapitalanleger und Selbstnutzer ist in der Regel ein langer Zeithorizont für die Investition in Wohnimmobilien unumgänglich. In der kurzen Frist bedeuten die steigenden Zinsen jedoch, dass zumindest ein Teil potenzieller Erwerber von Wohneigentum aus dem Markt herausgepreist wird. Um diese Schwellenhalte beim Wohneigentumserwerb zu unterstützen, sollten bereits eingeleitete wohnungspolitische Schritte schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Bundesregierung plant in der kommenden Legislaturperiode, voraussichtlich im Jahr 2023, eine Gesetzesänderung, um den Bundesländern mehr Flexibilität bei der Höhe der



Grunderwerbsteuer einzuräumen. Einige Bundesländer haben bereits angekündigt, die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer zu reduzieren, sobald diese Möglichkeit besteht. Nordrhein-Westfalen wartet indes nicht auf die Öffnung auf Bundesebene, sondern erlässt eine Richtlinie zur Förderung des Wohneigentumserwerbs von Selbstnutzern. Die Landesbank NRW wird rückwirkend ab dem 01.01.2022 Selbstnutzer beim Erwerb von Wohneigentum mit einer Erstattung von bis zu zwei Prozent des Kaufpreises entlasten. Die Förderung soll bis zu einem Kaufpreis von 500.000 Euro bereitgestellt werden, Käufer werden also mit maximal 10.000 Euro unterstützt. Vor dem Hintergrund der parallel mit den Kaufpreisen gestiegenen Erwerbsnebenkosten ist eine Senkung der Zugangsbarrieren zum Wohneigentumsmarkt überfällig.

Generell müssen sich Anleger und potenzielle Käufer auf einen anderen, normaleren Wohnungsmarkt einstellen. Die 2010er-Jahre waren durch einen bemerkenswerten Dreiklang aus fallenden Zinsen, steigenden Reallöhnen und starker Zuwanderung geprägt – diese Konstellation stellt nicht das normale Umfeld dar. Nun steigen die Zinsen wieder und die Reallöhne werden vermutlich in diesem Jahr sinken. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt aber hoch, vor allem aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Ballungsräumen in den vergangenen Jahren. Wohnimmobilien bleiben damit grundsätzlich gefragt, aber starke Miet- und Preisentwicklungen sind zunächst nicht mehr zu erwarten. Dies bedeutet aber nicht, dass sich der Kauf von Wohnimmobilien nun nicht mehr lohnt. Immobilieninvestitionen sind langfristige Investitionen, und daher gilt es, den Blick über das aktuelle Geschehen zu weiten. Wer in den 2000er-Jahren Wohnungen in Berlin, Köln oder Hamburg kaufte, als sich die Preise schon länger nur seitwärts bewegt hatten, wird heute mit großer Zufriedenheit auf seine Anlage zurückschauen. Wichtiger in dieser Marktphase wird aber nun die Auswahl der Objekte, vor allem hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit. Darüber hinaus werden eigenkapitalstarke Investoren bei begehrten Objekten wieder größere Chancen im Markt haben, weil sich manche Investoren, die allein auf den Fremdkapitalhebel gesetzt haben, aus dem Markt zurückziehen werden.



# Literaturverzeichnis

**BMF – Bundesministerium der Finanzen, 2022**, BMF-Monatsbericht März 2022, Entwicklung der Steuer- und Abgabenquoten (Steuer- und Sozialbeitragseinnahmen des Staates), <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2022/03/Inhalte/Kapitel-6-Statistiken/6-1-14-entwicklung-der-steuer-und-abgabequoten.html> [02.05.2022]

**Destatis, 02.05.2022**, Pressemitteilung Nr. 156 vom 8. April 2022, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/04/PD22\\_156\\_61261.html;jsessionid=2F6942E14C5D25E9732FA92E4DDB8CDD.live742](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/04/PD22_156_61261.html;jsessionid=2F6942E14C5D25E9732FA92E4DDB8CDD.live742)

**Deutsche Bundesbank, 2022a**, 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> [02.05.2022]

**Deutsche Bundesbank, 2022b**, 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](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) [02.05.2022]

**Dr. Klein, 2022a**, Mittlerer Beleihungsauslauf, <https://www.drklein.de/presse.html> [02.05.2022]

**Dr. Klein, 2022b**, Zinschart Baufinanzierungszinsen: Aktuelle Zinsentwicklung im Vergleich, <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html#!/> [02.05.2022]

**F+B, 2022**, F+B Marktmonitor, Datenbank Marktmieten, Datenstand 4. Quartal 2021 (einschl.)

**Handelsblatt, 20.04.2022**, <https://www.handelsblatt.com/politik/bauunternehmen-alle-acht-wochen-massivste-preissteigerungen-baubranche-erwartet-starken-rueckgang-beim-wohnungsbau/28259104.html> [02.05.2022]

**Handelsblatt, 16.02.2022**, <https://www.handelsblatt.com/politik/international/geldpolitik-gefahr-einer-stagflation-chefoekonom-in-der-weltbank-warnt-vor-einem-globalen-inflationsschub/28070632.html> [03.05.2022]

**Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2022**, Sorgen vor dem Zinschock, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 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

**Interhyp, 2022**, Zinschart, aktuelle Zinsentwicklung, <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts.html> [02.05.2022]

**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 / Voigtländer, Michael, 2021**, Wo die Teilung der Maklerprovision wirkt, IW-Kurzbericht, Nr. 29, Köln

**Sagner, Pekka, 2022**, Wohneigentumspuzzle, IW-Kurzbericht, Nr. 17, Köln

**vdpResearch, 2022**, Transaktionsdatenbank, <https://www.vdpresearch.de/transaktionsdatenbank/> [02.05.2022]

## Abbildungsverzeichnis

- 10 Abbildung 2.1**  
Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten<sup>1)</sup>
- 12 Abbildung 2.2**  
Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen
- 15 Abbildung 2.3**  
Selbstnutzerkosten und Mieten<sup>1)</sup> in den Landkreisen im Vergleich
- 16 Abbildung 2.4**  
Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen<sup>1)</sup> und Differenz zum Bundesdurchschnitt
- 18 Abbildung 2.5**  
Entwicklung des Hypotheken-<sup>1)</sup> und Opportunitätszins<sup>2)</sup>
- 19 Abbildung 2.6**  
Neutraler Zins<sup>1)</sup> in den Kreisen
- 21 Abbildung 2.7**  
Veränderung der Annuität in den Landkreisen
- 23 Abbildung 2.8**  
Entwicklung<sup>1)</sup> und Niveau<sup>2)</sup> der Annuität<sup>3)</sup> in Deutschland und den Top-7-Städten
- 24 Abbildung 2.9**  
Niveauunterschiede in der Annuität<sup>1)</sup> bei der Immobilienfinanzierung
- 25 Abbildung 3.1**  
Zinsniveau für Immobiliendarlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung
- 26 Abbildung 3.2**  
Selbstnutzerkosten im Jahr 2022 bei verschiedenen Zinssätzen
- 27 Abbildung 3.3**  
Selbstnutzerkosten im Jahr 2022 bei verschiedenen Zinssätzen nach Regionstypen
- 29 Abbildung 3.4**  
Veränderung der Annuität<sup>1)</sup> bei einem Zinsanstieg auf 2,5 Prozent

## Tabellenverzeichnis

- 08 Tabelle 2.1**  
Variablen und Datenquellen
- 11 Tabelle 2.2**  
Veränderung wesentlicher Berechnungsgrundlagen der Selbstnutzerkosten
- 14 Tabelle 2.3**  
Selbstnutzerkostenvorteil, Renditen, Vervielfältiger und Preisentwicklung
- 28 Tabelle 3.1**  
Neutraler Zins nach Regionstyp für das Jahr 2022

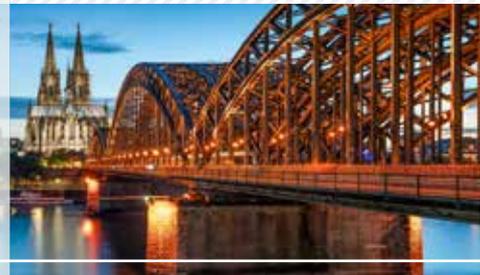
REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
<b>SCHLESWIG-HOLSTEIN</b>				
01001	Flensburg	2,78	6163,7	3,9
01002	Kiel	3,51	66,3	4,2
01003	Lübeck	3,54	68,2	4,5
01004	Neumünster	2,92	62,5	3,8
01051	LK Dithmarschen	3,07	58,9	3,4
01053	LK Herzogtum Lauenburg	3,47	64,3	4,0
01054	LK Nordfriesland	5,17	39,0	2,2
01055	LK Ostholstein	3,77	66,4	4,2
01056	LK Pinneberg	3,73	67,9	4,5
01057	LK Plön	3,22	63,5	3,9
01058	LK Rendsburg-Eckernförde	2,99	66,1	4,2
01059	LK Schleswig-Flensburg	2,84	64,0	3,9
01060	LK Segeberg	3,34	70,5	4,9
01061	LK Steinburg	2,89	65,1	4,2
01062	LK Stormarn	3,91	67,7	4,4
<b>HAMBURG</b>				
02000	Hamburg	8,12	53,7	3,0
<b>NIEDERSACHSEN</b>				
03101	Braunschweig	3,51	64,4	4,0
03102	Salzgitter	4,93	26,6	2,4
03103	Wolfsburg	2,81	72,2	5,2
03151	LK Gifhorn	2,90	62,4	3,8
03153	LK Goslar	4,87	26,9	2,5
03154	LK Helmstedt	3,07	54,8	3,9
03155	LK Northeim	2,32	62,7	4,0
03157	LK Peine	2,46	67,1	4,4
03158	LK Wolfenbüttel	5,61	28,6	2,4
03159	LK Göttingen	3,89	58,7	3,7
03241	LK Hannover	3,62	64,5	4,0
03251	LK Diepholz	2,72	70,4	4,8
03252	LK Hameln-Pyrmont	4,28	36,9	2,7
03254	LK Hildesheim	4,00	47,3	3,5
03255	LK Holzminden	4,60	23,8	2,3
03256	LK Nienburg (Weser)	2,05	68,9	4,6



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021	
	03257	LK Schaumburg	4,53	35,3	2,7
	03351	LK Celle	3,29	60,2	3,8
	03352	LK Cuxhaven	3,12	62,6	3,8
	03353	LK Harburg	3,84	66,6	4,3
	03354	LK Lüchow-Dannenberg	2,08	62,7	3,8
	03355	LK Lüneburg	3,49	69,2	4,6
	03356	LK Osterholz	2,52	70,7	4,9
	03357	LK Rotenburg (Wümme)	2,09	74,4	5,6
	03358	LK Soltau-Fallingb.ostel	2,14	70,7	4,9
	03359	LK Stade	3,32	68,5	4,5
	03360	LK Uelzen	2,15	69,4	4,7
	03361	LK Verden	2,69	70,8	4,9
	03401	Delmenhorst	2,68	67,7	4,4
	03402	Emden	3,42	64,1	5,2
	03403	Oldenburg	3,62	66,5	4,2
	03404	Osnabrück	3,00	70,8	4,9
	03405	Wilhelmshaven	2,39	64,0	3,9
	03451	LK Ammerland	3,00	65,2	4,1
	03452	LK Aurich	2,80	66,2	4,2
	03453	LK Cloppenburg	2,13	74,4	5,6
	03454	LK Emsland	2,35	70,6	4,9
	03455	LK Friesland	3,17	58,1	3,3
	03456	LK Grafschaft Bentheim	2,57	71,8	5,1
	03457	LK Leer	3,32	61,7	3,7
	03458	LK Oldenburg	2,86	69,0	4,6
	03459	LK Osnabrück	2,50	68,2	4,5
	03460	LK Vechta	2,96	62,1	3,7
	03461	LK Wesermarsch	2,29	68,8	4,6
	03462	LK Wittmund	4,18	40,4	2,3
<b>BREMEN</b>					
	04011	Bremen	3,72	67,5	4,4
	04012	Bremerhaven	2,30	64,0	4,0
<b>NORDRHEIN-WESTFALEN</b>					
	05111	Düsseldorf	5,07	65,7	4,2
	05112	Duisburg	7,34	7,4	1,5



REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021	
05113	Essen	7,47	18,4	1,9
05114	Krefeld	6,41	30,9	2,4
05116	Mönchengladbach	5,59	32,9	2,6
05117	Mülheim an der Ruhr	6,02	38,3	2,8
05119	Oberhausen	5,89	28,1	2,5
05120	Remscheid	5,84	21,9	2,1
05122	Solingen	3,60	60,8	3,6
05124	Wuppertal	8,23	2,1	1,3
05154	LK Kleve	4,48	45,6	3,4
05158	LK Mettmann	4,40	60,4	3,7
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	4,26	62,4	3,8
05166	LK Viersen	5,23	42,7	2,9
05170	LK Wesel	5,92	35,5	2,8
05314	Bonn	4,82	65,5	4,1
05315	Köln	5,27	66,2	4,2
05316	Leverkusen	4,29	59,2	3,5
05334	LK Städteregion Aachen	3,58	68,5	4,5
05358	LK Düren	2,89	63,8	3,9
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	4,24	63,4	4,4
05366	LK Euskirchen	6,00	30,6	2,5
05370	LK Heinsberg	2,59	68,6	4,6
05374	LK Oberbergischer Kreis	5,00	38,1	2,9
05378	LK Rheinisch-Bergischer Kreis	4,41	60,4	3,7
05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	4,09	61,4	3,7
05512	Bottrop	4,26	50,5	3,5
05513	Gelsenkirchen	6,57	5,0	1,5
05515	Münster	4,66	66,7	4,3
05554	LK Borken	4,20	48,3	3,5
05558	LK Coesfeld	3,98	52,0	3,5
05562	LK Recklinghausen	6,67	15,4	1,9
05566	LK Steinfurt	2,82	64,8	4,0
05570	LK Warendorf	2,99	63,8	4,2
05711	Bielefeld	3,51	64,4	4,0
05754	LK Gütersloh	3,65	57,7	3,7
05758	LK Herford	3,32	56,7	3,9
05762	LK Höxter	4,51	17,5	2,0
05766	LK Lippe	4,61	41,9	3,2



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
05770	LK Minden-Lübbecke	3,63	53,4	3,7
05774	LK Paderborn	3,11	64,3	4,0
05911	Bochum	5,99	32,7	2,5
05913	Dortmund	4,50	51,5	3,7
05914	Hagen	6,84	5,7	1,5
05915	Hamm	2,35	66,8	4,3
05916	Herne	5,52	21,7	2,3
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	5,10	36,5	2,7
05958	LK Hochsauerlandkreis	4,32	37,0	2,7
05962	LK Märkischer Kreis	6,65	8,8	1,6
05966	LK Olpe	4,71	45,6	3,4
05970	LK Siegen-Wittgenstein	4,45	52,1	3,8
05974	LK Soest	3,38	56,7	3,7
05978	LK Unna	5,93	20,7	2,1
<b>HESSEN</b>				
06411	Darmstadt	5,02	66,5	4,3
06412	Frankfurt am Main	7,11	63,7	3,9
06413	Offenbach am Main	4,57	64,5	4,0
06414	Wiesbaden	5,45	63,2	3,9
06431	LK Bergstraße	3,87	63,7	3,9
06432	LK Darmstadt-Dieburg	3,78	66,8	4,3
06433	LK Groß-Gerau	3,49	72,7	5,3
06434	LK Hochtaunuskreis	5,76	61,0	3,6
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	3,73	64,9	4,0
06436	LK Main-Taunus-Kreis	5,34	62,3	3,8
06437	LK Odenwaldkreis	2,57	69,2	4,7
06438	LK Offenbach	4,35	66,2	4,2
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	4,62	58,5	3,4
06440	LK Wetteraukreis	3,96	65,5	4,1
06531	LK Gießen	3,25	68,8	4,6
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	4,35	44,3	3,2
06533	LK Limburg-Weilburg	3,85	52,5	3,2
06534	LK Marburg-Biedenkopf	3,09	71,9	5,1
06535	LK Vogelsbergkreis	1,88	70,3	4,8
06611	Kassel	2,88	69,5	4,7
06631	LK Fulda	2,65	64,0	3,9



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	4,47	35,2	2,7
06633	LK Kassel	2,74	64,3	4,0
06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	3,43	47,9	3,2
06635	LK Waldeck-Frankenberg	2,83	57,7	3,8
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	1,84	70,1	5,3
<b>RHEINLAND-PFALZ</b>				
07111	Koblenz	3,69	64,5	4,0
07131	LK Ahrweiler	2,91	67,7	4,4
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	1,90	75,1	5,8
07133	LK Bad Kreuznach	2,91	65,2	4,1
07134	LK Birkenfeld	2,80	53,2	3,9
07135	LK Cochem-Zell	2,69	54,1	3,0
07137	LK Mayen-Koblenz	2,69	63,8	3,9
07138	LK Neuwied	2,76	62,5	3,8
07140	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	2,71	58,2	3,6
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	3,85	47,2	3,2
07143	LK Westerwaldkreis	2,90	58,4	4,1
07211	Trier	3,54	72,7	5,3
07231	LK Bernkastel-Wittlich	3,13	58,5	3,4
07232	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	2,86	69,1	4,6
07233	LK Vulkaneifel	3,94	37,8	2,7
07235	LK Trier-Saarburg	3,53	63,9	3,9
07311	Frankenthal (Pfalz)	6,05	36,4	2,8
07312	Kaiserslautern	2,72	68,2	4,5
07313	Landau in der Pfalz	2,88	71,8	5,1
07314	Ludwigshafen am Rhein	3,55	65,0	4,0
07315	Mainz	4,80	68,7	4,6
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	3,66	60,3	3,5
07317	Pirmasens	3,08	44,5	3,1
07318	Speyer	3,14	71,7	5,1
07319	Worms	3,10	67,5	4,4
07320	Zweibrücken	2,92	61,2	4,3
07331	LK Alzey-Worms	2,57	69,1	4,6
07332	LK Bad Dürkheim	3,16	65,3	4,1
07333	LK Donnersbergkreis	2,32	66,6	4,8
07334	LK Germersheim	3,13	65,1	4,1



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
07335	LK Kaiserslautern	3,71	51,1	4,1
07336	LK Kusel	2,40	62,9	4,4
07337	LK Südliche Weinstraße	3,29	63,1	3,8
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	3,25	66,1	4,2
07339	LK Mainz-Bingen	4,01	62,9	4,6
07340	LK Südpfalz	3,07	55,5	4,1
<b>BADEN-WÜRTTEMBERG</b>				
08111	Stuttgart	6,84	59,3	3,5
08115	LK Böblingen	5,30	60,4	3,6
08116	LK Esslingen	4,88	64,2	4,0
08117	LK Göppingen	4,06	62,9	3,8
08118	LK Ludwigsburg	4,80	64,7	4,0
08119	LK Rems-Murr-Kreis	4,80	61,8	3,7
08121	Heilbronn	4,05	63,7	3,9
08125	LK Heilbronn	3,54	65,3	4,1
08126	LK Hohenlohekreis	2,81	68,2	4,5
08127	LK Schwäbisch Hall	2,97	65,0	4,0
08128	LK Main-Tauber-Kreis	2,71	63,1	3,8
08135	LK Heidenheim	3,01	63,4	3,9
08136	LK Ostalbkreis	3,49	64,5	4,0
08211	Baden-Baden	4,04	68,4	4,5
08212	Karlsruhe	4,52	68,8	4,6
08215	LK Karlsruhe	3,73	65,1	4,1
08216	LK Rastatt	3,47	65,6	4,1
08221	Heidelberg	6,90	60,6	3,6
08222	Mannheim	4,16	67,5	4,4
08225	LK Neckar-Odenwald-Kreis	2,34	67,5	4,4
08226	LK Rhein-Neckar-Kreis	3,84	65,8	4,1
08231	Pforzheim	3,34	66,8	4,3
08235	LK Calw	2,86	68,0	4,5
08236	LK Enzkreis	3,83	60,3	3,5
08237	LK Freudenstadt	3,52	58,0	3,8
08311	Freiburg im Breisgau	5,79	65,3	4,1
08315	LK Breisgau-Hochschwarzwald	4,68	59,7	3,5
08316	LK Emmendingen	3,95	62,7	3,8
08317	LK Ortenaukreis	3,71	59,6	3,5



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021	
	08325	LK Rottweil	2,67	68,6	4,5
	08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	3,08	65,2	4,1
	08327	LK Tuttlingen	2,52	72,9	5,3
	08335	LK Konstanz	5,15	62,8	3,8
	08336	LK Lörrach	3,79	68,6	4,6
	08337	LK Waldshut	3,22	64,8	4,0
	08415	LK Reutlingen	4,17	65,2	4,1
	08416	LK Tübingen	4,57	66,9	4,3
	08417	LK Zollernalbkreis	2,65	68,7	4,6
	08421	Ulm	3,89	71,2	5,0
	08425	LK Alb-Donau-Kreis	2,83	71,1	5,0
	08426	LK Biberach	2,81	69,7	4,7
	08435	LK Bodenseekreis	4,21	70,4	4,8
	08436	LK Ravensburg	3,53	68,7	4,6
	08437	LK Sigmaringen	2,76	66,8	4,3
		<b>BAYERN</b>			
	09161	Ingolstadt	5,11	65,9	4,2
	09162	München	10,22	54,9	3,1
	09163	Rosenheim	5,07	62,4	3,7
	09171	LK Altötting	3,34	61,3	3,6
	09172	LK Berchtesgadener Land	4,25	60,2	3,5
	09173	LK Bad Tölz-Wolfratshausen	5,96	59,3	3,4
	09174	LK Dachau	6,10	60,5	3,5
	09175	LK Ebersberg	6,00	62,5	3,8
	09176	LK Eichstätt	4,16	60,7	3,6
	09177	LK Erding	5,25	62,1	3,7
	09178	LK Freising	5,80	61,8	3,7
	09179	LK Fürstenfeldbruck	6,30	61,5	3,6
	09180	LK Garmisch-Partenkirchen	6,33	52,7	2,9
	09181	LK Landsberg a. Lech	4,57	63,9	3,9
	09182	LK Miesbach	6,78	56,1	3,2
	09183	LK Mühldorf a. Inn	3,08	66,1	4,2
	09184	LK München	8,86	52,2	2,9
	09185	LK Neuburg-Schrobenhausen	3,56	63,2	3,8
	09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	3,90	63,1	3,8
	09187	LK Rosenheim	4,62	62,9	3,8



REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021	
09188	LK Starnberg	7,24	60,4	3,5
09189	LK Traunstein	4,81	56,5	3,2
09190	LK Weilheim-Schongau	4,47	63,5	3,9
09261	Landshut	4,41	63,7	3,9
09262	Passau	3,05	71,8	5,1
09263	Straubing	3,08	66,0	4,2
09271	LK Deggendorf	2,91	66,3	4,2
09272	LK Freyung-Grafenau	2,20	68,3	4,5
09273	LK Kelheim	3,03	68,9	4,6
09274	LK Landshut	3,94	58,3	3,4
09275	LK Passau	3,03	61,6	3,7
09276	LK Regen	1,81	73,4	5,4
09277	LK Rottal-Inn	2,28	68,8	4,6
09278	LK Straubing-Bogen	2,12	70,9	4,9
09279	LK Dingolfing-Landau	2,89	62,3	3,7
09361	Amberg	3,17	63,6	3,9
09362	Regensburg	6,16	59,1	3,4
09363	Weiden i. d. OPf.	2,18	73,0	5,3
09371	LK Amberg-Sulzbach	2,28	68,7	4,5
09372	LK Cham	2,56	58,8	3,4
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	3,08	66,1	4,2
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	2,86	57,6	3,6
09375	LK Regensburg	3,84	60,5	3,6
09376	LK Schwandorf	2,26	70,6	4,9
09377	LK Tirschenreuth	1,91	62,2	3,7
09461	Bamberg	4,08	67,4	4,4
09462	Bayreuth	3,48	66,3	4,2
09463	Coburg	2,82	66,1	4,2
09464	Hof	1,84	71,9	5,1
09471	LK Bamberg	2,99	59,1	3,4
09472	LK Bayreuth	2,55	64,2	3,9
09473	LK Coburg	2,10	71,1	4,9
09474	LK Forchheim	2,99	66,0	4,2
09475	LK Hof	1,58	71,4	5,0
09476	LK Kronach	5,07	25,3	2,4
09477	LK Kulmbach	1,94	73,6	5,4
09478	LK Lichtenfels	2,39	64,4	4,0



REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021	
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	1,85	63,9	3,9
09561	Ansbach	3,19	68,0	4,4
09562	Erlangen	5,21	64,0	3,9
09563	Fürth	3,77	70,1	4,8
09564	Nürnberg	4,45	66,1	4,2
09565	Schwabach	3,90	64,9	4,0
09571	LK Ansbach	2,93	63,1	3,8
09572	LK Erlangen-Höchstädt	3,96	62,6	3,8
09573	LK Fürth	3,70	63,8	3,9
09574	LK Nürnberger Land	3,81	62,4	3,7
09575	LK Neustadt a.d.Aisch- Bad Windsheim	2,63	63,7	3,9
09576	LK Roth	3,28	62,4	3,7
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	2,59	62,8	3,8
09661	Aschaffenburg	4,35	62,1	3,7
09662	Schweinfurt	3,18	63,2	3,8
09663	Würzburg	4,30	64,1	3,9
09671	LK Aschaffenburg	3,31	66,3	4,2
09672	LK Bad Kissingen	2,40	67,4	4,6
09673	LK Rhön-Grabfeld	2,38	62,9	3,8
09674	LK Haßberge	2,35	59,4	3,4
09675	LK Kitzingen	2,33	65,9	4,2
09676	LK Miltenberg	3,93	53,0	3,5
09677	LK Main-Spessart	2,87	61,9	3,7
09678	LK Schweinfurt	2,57	63,5	3,9
09679	LK Würzburg	3,11	67,3	4,3
09761	Augsburg	4,53	64,1	3,9
09762	Kaufbeuren	2,63	70,2	4,8
09763	Kempten (Allgäu)	3,30	69,2	4,6
09764	Memmingen	3,56	68,7	4,5
09771	LK Aichach-Friedberg	3,75	63,8	3,9
09772	LK Augsburg	3,77	64,5	4,0
09773	LK Dillingen a.d. Donau	2,50	67,5	4,4
09774	LK Günzburg	3,09	66,4	4,2
09775	LK Neu-Ulm	3,52	70,1	4,8
09776	LK Lindau (Bodensee)	4,46	65,1	4,1
09777	LK Ostallgäu	3,79	64,5	4,0



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
09778	LK Unterallgäu	2,79	70,6	4,8
09779	LK Donau-Ries	2,97	65,8	4,1
09780	LK Oberallgäu	4,33	60,6	3,6
<b>SAARLAND</b>				
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	3,58	58,5	3,7
10042	LK Merzig-Wadern	2,81	71,6	5,1
10043	LK Neunkirchen	3,51	49,0	3,6
10044	LK Saarlouis	2,31	72,0	5,2
10045	LK Saarpfalz-Kreis	2,60	66,7	4,3
10046	LK Sankt Wendel	2,33	67,8	4,4
<b>BERLIN</b>				
11000	Berlin	6,88	47,3	2,6
<b>BRANDENBURG</b>				
12051	Brandenburg an der Havel	2,75	57,1	3,3
12052	Cottbus	2,87	58,8	4,2
12053	Frankfurt (Oder)	3,90	46,7	3,1
12054	Potsdam	5,07	63,1	3,8
12060	LK Barnim	2,22	73,1	5,4
12061	LK Dahme-Spreewald	2,27	75,5	5,9
12062	LK Elbe-Elster	1,83	68,0	4,5
12063	LK Havelland	2,41	72,7	5,3
12064	LK Märkisch-Oderland	2,32	73,0	5,3
12065	LK Oberhavel	2,47	74,0	5,6
12066	LK Oberspreewald-Lausitz	1,75	71,5	6,1
12067	LK Oder-Spree	1,96	77,9	6,6
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	1,82	70,4	4,9
12069	LK Potsdam-Mittelmark	3,60	66,5	4,3
12070	LK Prignitz	1,45	77,1	6,3
12071	LK Spree-Neiße	1,47	75,9	6,0
12072	LK Teltow-Fläming	2,73	68,5	4,5
12073	LK Uckermark	1,42	77,6	6,5



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
<b>MECKLENBURG-VORPOMMERN</b>				
13003	Rostock	4,05	60,6	3,6
13004	Schwerin	2,61	68,8	4,6
13071	LK Mecklenburgische Seenplatte	2,05	69,5	5,2
13072	LK Rostock	2,52	67,7	4,4
13073	LK Vorpommern-Rügen	2,79	65,5	4,1
13074	LK Nordwestmecklenburg	2,64	65,6	4,1
13075	LK Vorpommern-Greifswald	4,43	47,2	3,4
13076	LK Ludwigslust-Parchim	1,72	74,6	5,7
<b>SACHSEN</b>				
14511	Chemnitz	5,28	19,2	2,1
14521	LK Erzgebirgskreis	2,37	59,9	5,3
14522	LK Mittelsachsen	3,87	36,0	3,1
14523	LK Vogtlandkreis	3,08	44,4	4,0
14524	LK Zwickau	3,42	45,4	4,2
14612	Dresden	3,92	56,6	3,2
14625	LK Bautzen	1,59	75,8	7,0
14626	LK Görlitz	1,13	80,4	7,4
14627	LK Meißen	2,74	61,6	4,2
14628	LK Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	1,73	73,8	5,5
14713	Leipzig	3,26	62,3	3,7
14729	LK Leipzig	2,68	60,4	4,4
14730	LK Nordsachsen	1,56	76,3	6,1
<b>SACHSEN-ANHALT</b>				
15001	Dessau-Roßlau	1,84	70,8	5,4
15002	Halle/Saale	2,62	67,0	4,3
15003	Magdeburg	2,72	60,8	3,6
15081	LK Altmarkkreis Salzwedel	1,31	76,4	6,1
15082	LK Anhalt-Bitterfeld	3,35	48,1	4,3
15083	LK Börde	1,35	76,8	6,5
15084	LK Burgenlandkreis	2,92	53,0	5,0
15085	LK Harz	2,05	66,2	5,5



REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2021 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2021	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2021
15086	LK Jerichower Land	1,87	68,1	6,1
15087	LK Mansfeld-Südharz	1,29	77,0	6,3
15088	LK Saalekreis	1,77	72,7	6,8
15089	LK Salzlandkreis	2,36	60,3	5,0
15090	LK Stendal	3,14	47,9	4,5
15091	LK Wittenberg	1,34	76,3	6,1
	<b>THÜRINGEN</b>			
16051	Erfurt	3,36	62,9	3,8
16052	Gera	3,11	48,1	3,8
16053	Jena	3,84	67,6	4,4
16054	Suhl	2,60	62,0	5,3
16055	Weimar	3,09	65,1	4,1
16056	Eisenach	4,97	27,1	2,6
16061	LK Eichsfeld	2,74	49,5	3,7
16062	LK Nordhausen	1,38	76,0	6,1
16063	LK Wartburgkreis	2,31	60,9	5,2
16064	LK Unstrut-Hainich-Kreis	2,83	51,9	4,7
16065	LK Kyffhäuserkreis	2,07	61,8	5,1
16066	LK Schmalkalden-Meiningen	1,49	75,5	6,4
16067	LK Gotha	1,56	76,4	6,2
16068	LK Sömmerda	1,14	82,9	8,6
16069	LK Hildburghausen	2,87	55,7	4,9
16070	LK Ilm-Kreis	3,42	50,5	4,2
16071	LK Weimarer Land	1,54	75,3	5,9
16072	LK Sonneberg	3,87	33,3	3,2
16073	LK Saalfeld-Rudolstadt	1,63	73,8	5,8
16074	LK Saale-Holzland-Kreis	2,03	71,1	5,6
16075	LK Saale-Orla-Kreis	1,18	80,7	7,6
16076	LK Greiz	3,53	39,6	3,7
16077	LK Altenburger Land	3,19	45,4	4,0



**ACCENTRO**

## WOHNKOSTENREPORT 2022

**ACCENTRO Real Estate AG**

Kantstraße 44/45

10625 Berlin

Telefon: 030 887181-0

[mail@accentro.de](mailto:mail@accentro.de)

[www.accentro.de](http://www.accentro.de)

[www.accentro.de/wohnkostenreport](http://www.accentro.de/wohnkostenreport)

