

# ACCENTRO



## WOHNKOSTENREPORT 2020 FÜR DEUTSCHLAND

**IW-Gutachten**

Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise

**ACCENTRO WOHNKOSTENREPORT 2020**

Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise

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 / 887 181 0  
mail@accentro.ag  
www.accentro.ag**Institut der deutschen Wirtschaft**Postfach 10 19 42  
50459 KölnProf. Dr. Michael Voigtländer  
Telefon: 0221 / 4981 - 741  
voigtlaender@iwkoeln.dePekka Sagner  
Telefon: 0221 / 4981 - 881  
sagner@iwkoeln.de

Köln, 26. Mai 2020

**INHALT**

|   |    |
|---|----|
| Zusammenfassung .....   | 5  |
| 1 Einleitung .....  | 6  |
| 2 Implikationen der Corona-Pandemie .....                                 | 7  |
| 3 Wohnnutzerkosten .....  | 10 |
| 3.1 Methodische Hinweise .....  | 10 |
| 3.2 Ergebnisse für Deutschland .....                                      | 13 |
| 3.3 Ergebnisse in den Top-7 .....   | 14 |
| 3.4 Exkurs: Berliner Mietendeckel .....                                   | 17 |
| 3.5 Ergebnisse in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten ..... | 18 |
| 3.6 Zinssensitivität .....  | 20 |
| 3.7 Entwicklung und Niveau der Annuität .....                             | 21 |
| 4 Private Vermieter .....   | 24 |
| 4.1 Relevanz privater Vermieter für den deutschen Mietwohnungsmarkt ..... | 24 |
| 4.2 Anteil und Anzahl der privaten Vermieter .....                        | 26 |
| 4.3 Finanzielle Situation der privaten Vermieter .....                    | 27 |
| 5 Fazit .....   | 31 |
| 6 Literaturverzeichnis .....  | 32 |
| Tabellenverzeichnis .....   | 33 |
| Abbildungsverzeichnis .....   | 33 |
| Anhang .....  | 34 |

## ZUSAMMENFASSUNG

---

Der Wohnnutzerkostenansatz 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.

Der Zinseinbruch für Hypothekendarlehen hat dazu geführt, dass die laufenden Kosten für Wohneigentümer zwischen 2018 und 2019 gefallen sind. In fast allen deutschen Kreisen tragen Selbstnutzer geringere Kosten als Mieter. Der Zinsrückgang hat nicht nur die laufenden Kosten der Eigentümer relativ zu den Mietern gesenkt, sondern in weiten Teilen sind auch die aufzubringenden Annuitäten bei einer Immobilienfinanzierung gesunken. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind zwar weiter gestiegen, jedoch nicht so sehr, wie die Zinsen gefallen sind, was das gesamte aufzuwendende Finanzierungsvolumen beim Immobilienerwerb teilweise deutlich reduziert hat.

Die wirtschaftlichen Implikationen der Corona-Krise und damit verbundene Risiken für den Wohnungsmarkt sind ungleich zwischen den Regionen verteilt. Gerade im Süden Deutschlands scheinen die Risiken für Anpassungen in den Preisen für Wohnimmobilien sehr hoch, hier könnte zunächst eine Revision der Erwartungen notwendig sein. Ganz anders dagegen im Osten Deutschlands, dort erscheinen Mietsteigerungen und damit auch Preissteigerungen wahrscheinlich.

Aufgrund der finanziellen Sorgen, die mit potenziellen Mietausfällen für Vermieter verbunden sind, wird in diesem Jahr auch die Situation der privaten Vermieter in Deutschland betrachtet. Anteil und Anzahl der privaten Vermieter sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, was darauf schließen lässt, dass die Haushalte die günstigen Finanzierungsbedingungen der letzten Jahre genutzt haben. Die Analyse zeigt weiter, dass ein großer Teil der privaten Vermieter nur geringe Einnahmen aus der Vermietung erwirtschaftet. Corona-bedingte Mietausfälle könnten diese für den deutschen Mietwohnungsmarkt wichtige Gruppe finanziell stark belasten.

## 1 EINLEITUNG

Der ACCENTRO-Wohnkostenreport erscheint nun bereits zum fünften Mal. Wie in den vergangenen Jahren wird dabei verglichen, ob das Wohnen zur Miete oder das Wohnen im Eigentum günstiger ist. Dies ist nicht nur aus individueller Sicht eine wichtige Frage, sondern erlaubt auch Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes.

In Zeiten der Corona-Pandemie und der damit ausgelösten Wirtschaftskrise ist dies umso wichtiger. Generell verdeutlicht der hier gewählte Wohnnutzertkostenansatz, dass der Markt keineswegs überbewertet ist. Entsprechend ist das Rückschlagpotenzial für den Wohnungsmarkt auch begrenzt, ein Crash mit einer Preisreduktion von mehr als 20 Prozent, wie er teilweise angenommen wird (Braun/Simons, 2020), erscheint unwahrscheinlich. Genauso unwahrscheinlich erscheint es jedoch auch, dass sich der Preisboom am Wohnungsmarkt einfach fortsetzt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es im Großen und Ganzen in diesem Jahr eine Stagnation gibt. Wie es dann weitergeht, hängt entscheidend davon ab, wie schwer die Wirtschaftskrise ausfällt und wie schnell sich die Unternehmen wieder erholen. Dieser Thematik ist in diesem Jahr ein eigenes, kurzes Kapitel gewidmet.

Trotz der derzeitigen Krise bleibt die Frage aber für Haushalte relevant, ob sie kaufen oder mieten sollen, und auch für Anleger ist dies nach wie vor relevant. Und das unterstreicht eben auch die besondere Krisenfestigkeit des Wohnungsmarktes: auf Wohnen kann man nicht verzichten. Büroarbeitsplätze können wegfallen, Einzelhandelsflächen oder Hotelzimmer werden möglicherweise künftig in geringerem Umfang gebraucht, aber wohnen muss letztlich jeder Mensch. Zwar gibt es hier Anpassungen hinsichtlich Größen, oder auch der Auszug junger Menschen kann sich verzögern, aber letztlich bleibt der Bedarf an Wohnraum bestehen. Entsprechend bietet der Wohnkostenreport eine Fülle von Entscheidungshilfen, welche Nutzung letztlich vorteilhafter ist. Und diese Überlegungen sind damit auch für Anleger relevant.

Diesen Anlegern beziehungsweise privaten Kleinvermietern wird in diesem Report ebenfalls ein eigenes Kapitel gewidmet. Private Kleinvermieter sind im deutschen Wohnungsmarkt überaus relevant, sie vermieten knapp zwei Drittel aller Mietwohnungen. Dennoch ist das Wissen über diese Gruppe relativ beschränkt, und gerade in Medien und Politik gibt es oft die naive Vorstellung, dass Vermieter grundsätzlich äußerst wohlhabend sind. Tatsächlich ist die Gruppe jedoch deutlich heterogener und bezieht zahlreiche gesellschaftliche Gruppen mit ein.

Alles in allem sind dies herausfordernde Zeiten, für Haushalte, für Unternehmen und die Gesellschaft insgesamt. Die vorliegende Analyse unterstreicht jedoch, dass der Wohnungsmarkt wie schon in der Vergangenheit ein stabilisierender Faktor sein kann, der sich möglicherweise einem scharfen Wirtschaftseinbruch entzieht. Und er bietet nach wie vor Chancen, gerade auch für Haushalte. Denn über die Wohneigentumsbildung können nicht nur Vermögen aufgebaut werden, die gerade in Krisenzeiten ein Garant für mehr Resilienz sind, sondern im Wohneigentum können gleichzeitig aktuell auch Wohnkosten gemindert werden. Umso mehr sollte sich die Politik auch in Krisenzeiten dafür einsetzen, den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern.

## 2 IMPLIKATIONEN DER CORONA-PANDEMIE

Bislang haben die Medien den hier verwendeten Wohnnutzertkostenansatz vor allem dahingehend betrachtet, ob Kaufen oder Mieten günstiger ist. Dies ist grundsätzlich auch richtig, doch wie immer betont wurde, bietet der Wohnnutzertkostenansatz auch die Möglichkeit, Über- oder Unterbewertungen zu identifizieren. Schließlich gilt, dass sich langfristig die Kosten der Selbstnutzer und die Kosten der Mieter angleichen, denn Umziehende werden tendenziell die Nutzungsart bevorzugen, die günstiger ist. Aufgrund der hohen Transaktionskosten und der relativ geringen Zahl an Umzügen können diese Prozesse aber relativ lange dauern. Liegen die Selbstnutzertkosten also über den Mieterkosten, ist zu erwarten, dass die Preise eher fallen werden – so wie Himmelberg et al. (2005) dies im Vorfeld der Finanzkrise für die USA prognostizierten. Liegen die Selbstnutzertkosten hingegen unter den Mieterkosten, ist mit steigenden Preisen zu rechnen.

Genau diese Situation liegt in Deutschland seit einigen Jahren vor. Ursächlich hierfür ist, dass die Preise langsamer gestiegen als die Zinsen gefallen sind. Wie die folgenden Berechnungen zeigen, hat sich der Abstand zwischen den Mietkosten und den Selbstnutzertkosten im Jahr 2019 sogar noch vergrößert, weil die Zinsen 2019 noch einmal deutlich gefallen sind. Dies ist schon einmal eine wichtige Botschaft, denn damit wird ein abrupter Preisverfall unwahrscheinlich, da ein solcher den Abstand zwischen Miet- und Selbstnutzertkosten weiter vergrößern würde. Stattdessen aber mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, erscheint jedoch ebenfalls zu einfach angesichts der schweren Wirtschaftskrise, die sich gerade abzeichnet.

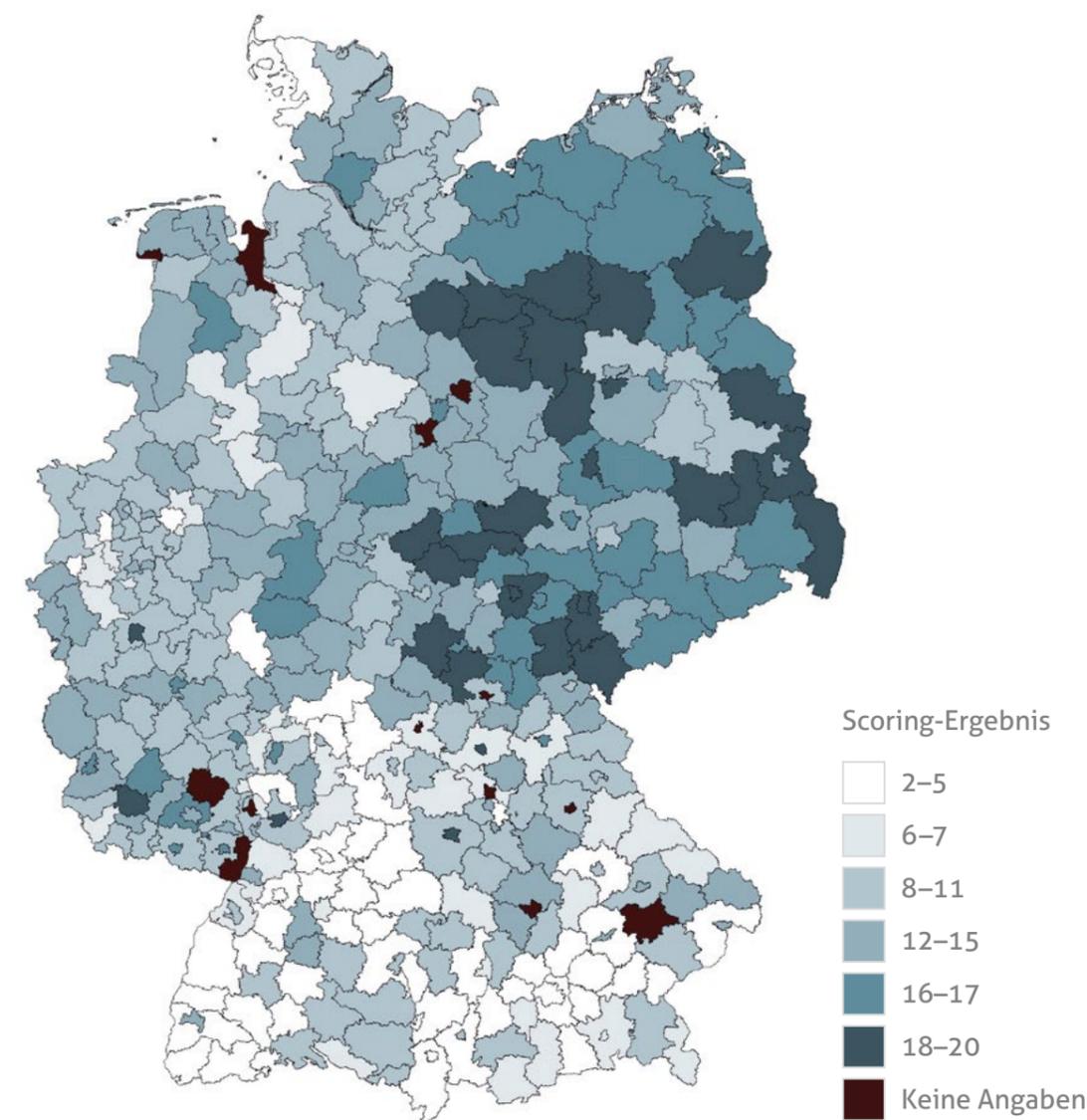
Wie kann also der Wohnnutzertkostenansatz in Zeiten einer Wirtschaftskrise interpretiert werden? Um diese Frage zu beantworten, ist es erforderlich sich klarzumachen, dass Anpassungen der Mieter-/Selbstnutzertkosten auch über andere Faktoren erfolgen können als über die Preise. Da ist zum einen die Entwicklung der Mieten zu nennen. In den letzten Jahren sind die Wiedervertragsmieten teils sehr deutlich gestiegen, eine Folge der Wohnungsknappheit, aber auch der gestiegenen Löhne (Sagner/Voigtländer, 2018). Mit der Wirtschaftskrise werden Lohnsteigerungen nun flacher ausfallen, aufgrund von Arbeitslosigkeit und Insolvenzen wird sich bei vielen Menschen das Einkommen sogar reduzieren. Zwar ist es untypisch, dass Mieten im Wohnungsmarkt sinken, eher akzeptieren Vermieter kurzfristig Leerstand. Zumindest ist aber zu erwarten, dass die Mieten vielerorts langsamer steigen oder sogar stagnieren. Je länger die Mieten stagnieren, desto eher würde sich die Lücke zwischen Selbstnutzertkosten und Mieterkosten schließen. Eine weitere Anpassung könnte über die Erwartungen an die weitere Preisentwicklung erfolgen. Ein wesentlicher Bestandteil der Selbstnutzertkosten sind die Preiserwartungen, denn Eigentümer werden an der Preisentwicklung im Wohnungsmarkt beteiligt. Als Erwartungswert für die weitere Preissteigerung betrachten wir die jährliche durchschnittliche Preissteigerung im Zeitraum 2005 bis 2019. Damit wird ein Zeitraum erfasst, der sowohl eine Phase der Stagnation als auch des Booms enthält. Zudem werden die Preiserwartungen bei einem Maximalwert von drei Prozent abgeschnitten, um den starken Preisanstiegen am aktuellen Rand kein zu großes Gewicht zu geben.

Je nachdem wie schwer diese Wirtschaftskrise ausfällt, könnte es notwendig werden, diese Erwartungen anzupassen. Würde Deutschland etwa in eine jahrelange strukturelle Krise fallen, wäre eine Neubewertung der langfristigen Preiserwartungen erforderlich. Doch noch gibt es sehr gute Chancen auf eine schnelle Erholung (Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2020) und auch bei früheren Pandemien wie der Spanischen Grippe 1918 erwiesen sich Marktwirtschaften als sehr widerstandsfähig und konnten schnell an frühere Wachstumsdynamiken anknüpfen (Garrett, 2007). Die Aussichten sind also gut, dass die Krise schnell überwunden werden kann, deshalb erscheint es voreilig, die langfristigen Erwartungen zu revidieren. Außerdem ist anzunehmen, dass die Zinsentwicklung den Markt stabilisiert, da eher mit fallenden als mit steigenden Zinsen zu rechnen ist. Dies beruht vor allem auf drei Argumenten:

1. Aus demografischen Gründen fallen die realen Zinsen schon seit Jahrzehnten. Schließlich steigt die Lebenserwartung konsequent an, das Renteneintrittsalter bleibt aber weitestgehend konstant. In der Konsequenz steigt die Ersparnisbildung. Da gleichzeitig die Erwerbsbevölkerung kleiner wird (aufgrund geringer Geburtenrate), wachsen Investitionen nicht im gleichen Maße, teilweise sind sie sogar rückläufig. Das wachsende Ungleichgewicht zwischen Ersparnissen und Investitionen drückt die Zinsen weiter nach unten, in vielen Volkswirtschaften muss daher langfristig mit negativen realen Renditen gerechnet werden (Demary/Voigtländer, 2018).
2. Die EZB hat umfangreiche Maßnahmen zur Stabilisierung der Märkte angekündigt. Die Anleihenkäufe werden um 750 Milliarden Euro bis Ende 2020 erhöht, das Gesamtvolumen der Käufe steigt damit auf 1,1 Billionen Euro. Aus den Erfahrungen mit der Finanzkrise und der Staatsschuldenkrise ist bekannt, dass derartige Interventionen die Zinsen mit kurzer aber auch mit langer Zinsbindung drücken. Auch hier hängt der genaue Effekt aber wieder von den Erwartungen der Marktteilnehmer ab.
3. Jordà et al. (2020) haben die langfristigen makroökonomischen Effekte von Pandemien untersucht. Ein wichtiges Ergebnis dabei: Die Realzinsen sinken in Folge von Pandemien. Anders als im Fall von Kriegen, bei denen es im Nachgang zu erheblichen Anstiegen der Investitionen kommt, ist im Fall von Pandemien der Kapitalstock weiterhin vorhanden, die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Folge der Einkommenseinbußen aber beschränkt. Hinzu kommt, dass mehr Menschen aufgrund von Vorsichtseffekten sparen, die Liquiditätshaltung also zunimmt.

Unabhängig von dem Gesamteffekt der Krise auf das Wirtschaftswachstum kann eine solche Krise aber auch Verschiebungen zwischen den Regionen und Städten zur Folge haben. Gerade Regionen mit starker Abhängigkeit von einzelnen Branchen, die möglicherweise besonders unter der Krise leiden, könnten insgesamt zurückfallen, was sich auch auf die langfristige Entwicklung der Wohnungspreise auswirken könnte. Andere Regionen könnten etwa besonders profitieren, hier könnten sich die Perspektiven verbessern. Noch ist es zu früh, definitive Aussagen über diese regionalen Auswirkungen zu treffen, dafür sind die Unsicherheiten noch zu groß. Dennoch bieten die folgenden Ansätze erste Anhaltspunkte für weitere Entwicklungen. Zum einen ist es aufschlussreich, sich den Zusammenhang zwischen der Lohn und Mietentwicklung anzuschauen. Dort wo die Mieten in den letzten Jahren schneller als die Löhne gestiegen sind, könnten über einen längeren Zeitraum Mietsteigerungen ausfallen. Dort, wo hingegen die Mieten deutlich langsamer als die Löhne gestiegen sind, könnten trotz Krise die Mieten sogar weiter steigen. Einen zweiten Ansatz bietet zum anderen die Betrachtung der Branchenstruktur in den Regionen. Oberst/Voigtländer (2020) haben auf Basis der Konjunkturumfragen des ifo Instituts abgeleitet, wie viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Branchen arbeiten, die derzeit besonders unter der Wirtschaftskrise leiden (Sauer/Wohlrabe, 2020). Neben dem Tourismus, dem Gastgewerbe und dem stationären Non-Food Einzelhandel sind dies vor allem Branchen des verarbeitenden Gewerbes, die unter Mängeln in den Lieferketten leiden. Beides kann man nun auf einfache Weise mittels eines Scoring-Modells zusammenfassen. Die 401 Kreise werden jeweils nach beiden Kriterien in einem Ranking betrachtet. Anschließend werden jeweils Punktwerte verteilt. Ein Kreis, der zu den 10 Prozent der Kreise mit der höchsten Differenz aus Lohn- und Mietwachstum im Zeitraum 2014-2018 zählt, erhält hierfür 10 Punkte, ein Kreis, der zu den nächsten 10 Prozent zählt, noch 9 Punkte. In Bezug auf die Branchen wird ähnlich vorgegangen, wobei hier die 10 Prozent der Kreise die höchsten Punktwerte erhalten, die die geringsten Anteile an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in gefährdeten Branchen zählen. Diese Punktwerte werden dann addiert. Das Ergebnis findet sich in Abbildung 2.1. Für 13 Kreise werden keine Werte ausgewiesen, da die Daten zur Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen auf Ebene der 401 Kreise und kreisfreien Städte teilweise nur zensiert vorliegen. Es wurden nur Kreise berücksichtigt, bei denen mindestens 75 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis einem Wirtschaftszweig zugewiesen werden konnten.

Abbildung 2.1: Scoring von Miet- und Lohnentwicklung<sup>1)</sup> sowie wirtschaftlicher Resilienz der Beschäftigten<sup>2)</sup> in den deutschen Kreisen durch die Corona-Pandemie



1) Differenz der Lohn- und Mietentwicklung bei Neuvertrag in den Jahren 2014-2018 (vgl. Sagner/Voigtländer, 2020).

2) Betroffenheit als Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in gefährdeten Wirtschaftsbereichen.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Wie Abbildung 2.1 zeigt, sind die Risiken sehr unterschiedlich verteilt. Gerade im Süden Deutschlands scheinen die Risiken sehr hoch, hier könnte zunächst eine Revision der Erwartungen notwendig sein. Ganz anders im Osten Deutschlands. Dort erscheinen Mietsteigerungen und damit auch Preissteigerungen wahrscheinlich. In West- und Norddeutschland ist die Lage dagegen insgesamt differenzierter. Letztlich bietet die Karte eine erste Einschätzung zu den Risiken der Wirtschaftskrise, aber auch nicht mehr. Gerade in Süddeutschland mit vielen innovativen und kreativen mittelständischen Unternehmen könnte es auch gelingen, den möglichen strukturellen Wandel erfolgreich zu stemmen. In Ostdeutschland hingegen könnte der Mangel an Fachkräften mögliche Wachstumspotenziale reduzieren. Insofern ist es zu früh, Ableitungen für den Wohnungsmarkt vorzunehmen. Gerade chancenorientierte Anleger sollten jedoch vermehrt über ostdeutsche Regionen nachdenken. Das Institut der deutschen Wirtschaft wird die Entwicklungen sorgsam prüfen und gegebenenfalls im nächsten Jahr die unterstellten langfristigen Preis-erwartungen anpassen.

### 3 WOHNUTZERKOSTEN

#### 3.1 Methodische Hinweise

##### Operationalisierung

Der Selbstnutzerkostenansatz ermöglicht einen Vergleich der laufenden Kosten des Wohnens in einer Eigentumsimmobilie mit dem Wohnen zur Miete. Der Ansatz basiert auf Arbeiten von Poterba (1984) und Himmelberg et al. (2005) und ermöglicht eine Gegenüberstellung der laufenden Mietkosten und der Kosten, die mit der Nutzung einer Eigentumsimmobilie verbunden sind. Der Wohnnutzerkostenansatz unterscheidet sich dabei in einigen wichtigen Punkten von einem simplen Vergleich von Annuitätenzahlungen, also den Gesamtbeträgen, die für Zins- und Tilgung aufgebracht werden, mit Mieten. Unter anderem werden Tilgungen nicht berücksichtigt, da damit ein Vermögensaufbau einhergeht, der bei Mietern nicht stattfindet. Die Wohnnutzerkosten lassen sich in fünf Teile gliedern. Mathematischformal lässt sich der Ansatz wie folgt darstellen:

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

Die obige Formel zeigt die Berechnung der Selbstnutzerkosten pro Jahr  $t$  und Landkreis oder kreisfreie Stadt  $k$ . Der erste Term bezeichnet dabei die zum Zeitpunkt  $t$  anfallenden Zinskosten, welche auf den Fremdkapitalanteil  $b$  des Kaufpreises  $P_{k,t}$  zu entrichten sind. Je höher der Hypothekenzins und je höher der Fremdkapitalanteil, desto höher ist dieser Kostenanteil. Im nächsten Term stehen die Kosten für Sanierung  $s$  und Abschreibung  $a$ . Dieser Kostenpunkt fällt prozentual zum Kaufpreis der Immobilie an und ist auf einer Opportunitätsbasis zu sehen. Selbstverständlich werden die Modernisierungskosten nicht jedes Jahr fällig und können prinzipiell über den gesamten Nutzungszeitraum ausbleiben. Finden diese Investitionen jedoch nicht statt, so verringert sich der Wert der Immobilie. Darüber hinaus ist im nächsten Term eine langfristige Wertentwicklung ( $\widehat{\Delta P}_k$ ) der Immobilie berücksichtigt. Eine positive Wertentwicklung der Immobilie senkt die Höhe der Wohnnutzerkosten. Beim Immobilienerwerb wird in der Regel ein gewisser Anteil der Immobilie mit Eigenkapital finanziert. Dieser Eigenkapitalanteil  $(1 - b)$  hätte anderweitig am Kapitalmarkt investiert werden können. Diese Investition wäre mit einem Zins  $i_{A,t}$  rentabel und müsste mit  $\tau_t$  versteuert werden. Schließlich fallen beim Immobilienerwerb Nebenkosten an. Diese sind für den Makler  $m_{k,t}$ , die Grunderwerbsteuer  $g_{k,t}$  sowie die Notarkosten  $n$  und den Eintrag in das Grundbuch  $e$  aufzubringen. Die Erwerbsnebenkosten hätten, wie der Eigenkapitalanteil auch, alternativ investiert werden können. Die versteuerten Erträge aus diesem alternativen Investment erhöhen die Wohnnutzerkosten entsprechend.

##### Datenquellen

Da die Wohnnutzerkosten im Folgenden auf Ebene der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte ausgewiesen werden sollen, sind regional differenzierte Daten hinsichtlich der Immobilienpreise notwendig. Die Immobilienpreise stammen aus zwei Datenquellen. Für den direkten Vergleich von Mieten und Kaufpreisen muss gewährleistet sein, dass sich die Objekte hinsichtlich Ausstattungsniveau und Wohnlage entsprechen. Jedoch unterscheiden sich tatsächlich verkaufte oder vermietete Wohnimmobilien über die Zeit und zwischen verschiedenen Regionen. Um die Preise dennoch über die verschiedenen Regionen und Zeitpunkte hinweg vergleichbar abzubilden, verwenden wir hedonische Preise. Als Datenquelle zur Bestimmung der Wohnnutzerkosten und zur Vorteilhaftigkeit gegenüber Mieten nutzen wir vdpResearch, die Erstverkaufspreise beziehungsweise Wiederverkaufspreise und Mieten von durchgehend sanierten Altbauwohnungen in guter Lage und Ausstattung bereitstellt. Für die langfristig erwartete Wertsteigerung der Immobilien entnehmen wir die Immobilienpreisentwicklung der Daten von F+B, welche es erlauben, eine durchschnittliche jährliche Preisentwicklung seit 2005 bis einschließlich 2019 zu bestimmen. Diese Preisentwicklung beinhaltet die sehr moderaten Preisentwicklungen in den 2000er Jahren sowie die deutlichen Anstiege im vergangenen Jahrzehnt. Um den Anstiegen in der jüngeren Vergangenheit kein zu hohes Gewicht zu verleihen, beschränken wir die maximalen jährlichen Preis-erwartungen auf höchstens plus drei Prozent pro Jahr.

Der durchschnittliche Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung stammt aus verschiedenen Veröffentlichungen von Dr. Klein (2020). Für die Berechnung der Wohnnutzerkosten unterstellen wir den durchschnittlichen Wert über den Beobachtungszeitraum. Insgesamt hat der Eigenkapitalanteil nur geringe Auswirkung auf die Höhe der laufenden Wohnnutzerkosten, beeinflusst jedoch die Kosten über die gesamte Laufzeit, da die Tilgung des Hypothekendarlehens bei geringem Eigenkapitalanteil entsprechend länger dauern kann. Geringe Eigenkapitalanteile können darüber hinaus mit einem Zinsaufschlag verbunden sein.

Die in den Berechnungen unterstellten Zinsen für Hypothekendarlehen sowie alternative Investitionen stammen von der Bundesbank. Als Hypothekenzins wird der mittlere Effektivzinssatz der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren verwendet (Deutsche Bundesbank, 2020a). Als Zinssatz für alternative Investitionen dienen die mittleren Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen (Deutsche Bundesbank, 2020b). Die Erträge aus den alternativen Investitionen müssen versteuert werden, hierbei wird die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik unterstellt (BMF, 2019).

Die Höhe der Erwerbsnebenkosten ist abhängig von den Notarkosten, der Höhe der Grunderwerbsteuer und den Maklergebühren. Für die Grunderwerbsteuer fallen je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises an. Die Maklergebühren werden in der Regel geteilt, in manchen Märkten sind sie jedoch vollständig vom Käufer zu tragen. Sie liegen üblicherweise zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Kaufpreises.

Tabelle 3.1: Variablen und Datenquellen

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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

### Beispielrechnung

Um die Berechnung der Wohnnutzerkosten zu illustrieren, bestimmen wir diese im Folgenden für eine Musterstadt. Der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche liege bei 4.000 Euro. Die Erwerbsnebenkosten setzen sich aus der Grunderwerbsteuer, hier 6 Prozent, der Maklergebühr, hier 3,57 Prozent, und den Kosten für Grundbucheintrag und Notar, hier 1,525 Prozent, zusammen – in Summe also 444 Euro je Quadratmeter oder rund 11 Prozent des Kaufpreises. Der Fremdfinanzierungsanteil betrage 78 Prozent und ist mit 1,5 Prozent zu verzinsen. Der Eigenkapitalanteil liegt bei 22 Prozent für den Opportunitätszins, den die Anlage dieses Betrages am Kapitalmarkt erbringen könnte. Hier seien 2,5 Prozent unterstellt, was den mittleren Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen im Jahr 2019 entspricht. Diese Einkünfte aus der Kapitalanlage sind zu versteuern, wobei wir hier von einem Steuersatz von 22,9 Prozent ausgehen (mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik im Jahr 2018 und übernommen für 2019). Als langfristig erwartete jährliche Preissteigerung seien hier 2,5 Prozent veranschlagt.

$$\text{SNK}_{(\text{Musterstadt, 2019})} = 4000 \cdot (0,78 \cdot 0,015) + 4000 \cdot (0,01 + 0,02) - 4000 \cdot 0,025 + 4000 \cdot (1 - 0,229) \cdot (1 - 0,78) \cdot 0,025 + 4000 \cdot (0,0357 + 0,06 + 0,01525) \cdot (1 - 0,229) \cdot 0,025$$

Unter den obigen Annahmen ergeben sich Wohnnutzerkosten in Höhe von rund 92 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr oder 7,69 pro Quadratmeter und Monat. Bei einer hypothetischen Miethöhe von 9 Euro pro Quadratmeter läge der Wohnnutzerkostenvorteil somit bei rund 15 Prozent.

### Abgrenzung zur Annuitätenrechnung

Als Alternative zum Wohnnutzerkostenansatz ist ein Vergleich der Annuität, dem jährlichen Betrag an Zins- und Tilgungszahlungen für ein Hypothekendarlehen, mit den Mietkosten vorstellbar. Hinsichtlich der Interpretation der Wohnnutzerkosten ist es sinnvoll, die Unterschiede in den Berechnungsmethoden und die Annahmen des Wohnnutzerkostenansatzes darzulegen.

Prinzipiell ist bei der Finanzierung eines Immobilienkredits zwischen den Zins- und Tilgungsleistungen zu unterscheiden. Zinszahlungen sind Kosten, die für die Bereitstellung des Fremdkapitals, das zum Kauf der Immobilie benötigt wird, zu leisten sind. Tilgungszahlungen hingegen beschreiben den Anteil des Kredits, dem der Gegenwert der erworbenen Immobilie entspricht. Diese sind somit nicht als Kosten zu betrachten, da dieser Anteil sich 1:1 im Wert der Immobilie widerspiegelt. Bei der Berechnung der Annuität wird somit der laufende Betrag bestimmt, der in der Zins- und Tilgungsphase aufzubringen ist. Diese Größe ist relevant, wenn es darum geht, auf Basis des Haushaltsbudgets zu bestimmen, ob die Finanzierung einer Immobilie erschwinglich ist oder nicht.

Die Idee des Wohnnutzerkostenansatzes ist ein anderer und basiert auf der Prämisse, dass die Kosten des Wohnens als Eigentümer den Kosten des Wohnens zur Miete auf lange Frist entsprechen sollten. Zentral sind somit die Kosten, die als laufende Zahlungen für einen Selbstnutzer zu entrichten sind. Bei der Annuitätenrechnung werden als Kosten lediglich die auf den Fremdkapitalanteil zu entrichtenden Zinszahlungen berücksichtigt, beim Wohnnutzerkostenansatz werden zusätzlich Opportunitätskosten eingeschlossen. Unter Opportunitätskosten sind diejenigen hypothetischen Einnahmen zu verstehen, die erwirtschaftet werden könnten, wenn das Kapital, das für den Immobilienerwerb verwendet wird, in ein alternatives (risikoloses) Anlageprodukt investiert würde. Diese Form der Opportunitätskosten findet in der klassischen Annuitätenrechnung keine Berücksichtigung. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Kosten wie Abschreibung und Sanierungsverluste aber auch Wertzuwächse der Immobilie durch langfristige Preissteigerungen. Dennoch ist die Annuitätenrechnung gerade für Verbraucher aufschlussreich und zeigt die absolute Kostenentwicklung im Zeitablauf. Entsprechend werden ebenfalls Ergebnisse für diesen Ansatz präsentiert.

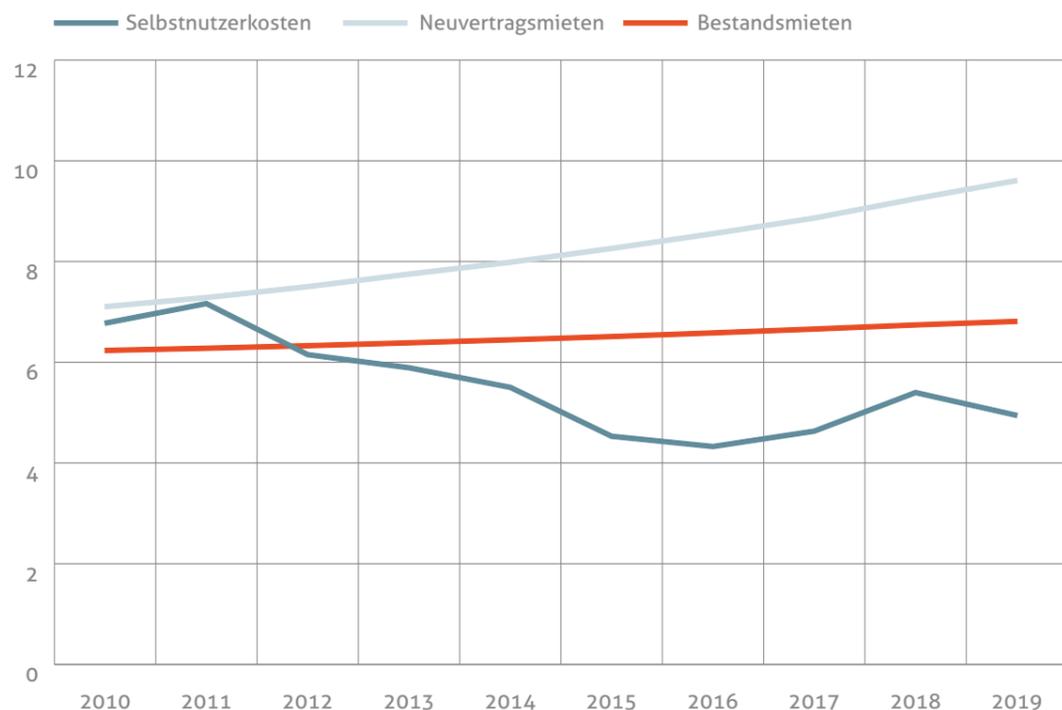
### 3.2 Ergebnisse für Deutschland

Die Selbstnutzerkosten liegen im bundesdeutschen Durchschnitt unter den Mietkosten. Im bevölkerungsgewichteten Durchschnitt fielen für Selbstnutzer zuletzt monatliche Kosten in Höhe von 4,94 Euro an. Gegenüber den Mietkosten für eine vergleichbare Eigentumswohnung von 9,61 Euro ergibt sich ein Kostenvorteil von 48,5 Prozent. Wie Abbildung 3.1 zeigt, sind die Wohnnutzerkosten im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Ein entscheidender Aspekt für diesen Befund liegt in der Zinsentwicklung begründet. Der Zins der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren lag im Jahresdurchschnitt für 2018 bei 1,96 Prozent und sank im Jahr 2019 nochmals deutlich auf 1,54 Prozent. Diese deutliche Zinsreduktion bei gleichzeitig nahezu konstanten Zinsen für alternative Investitionen, hier die Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen, haben dazu geführt, dass die Selbstnutzerkosten sanken. Die gesunkenen Hypothekenzinsen verringern die Zinsleistungen bei der Fremdfinanzierung, während die Opportunitätskosten einer alternativen Investition des Eigenkapitalanteils sowie der Erwerbsnebenkosten am Kapitalmarkt durch die nahezu konstanten Umlaufrenditen nicht gestiegen sind.

Insgesamt ist der Konvergenzprozess der Selbstnutzer- und Mietkosten, der sich zwischen 2016 und 2018 angedeutet hat, vorerst unterbrochen. In dieser Phase waren die Hypothekenzinsen weitestgehend konstant, während der Anstieg der Kaufpreise, vor allem in den Großstadtreionen und Ballungsräumen, in dieser Phase deutlich an Dynamik gewann. Doch auch in den Großstädten konnte der Zinsrückgang diese Entwicklung am aktuellen Rand aufhalten.

Abbildung 3.1: Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten<sup>1)</sup>  
Bundesdeutscher bevölkerungsgewichteter<sup>2)</sup> Durchschnitt,  
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat



- 1) Bestandsmieten (F+B, 2020) beziehen sich auf eine Wohnung durchschnittlichen Ausstattungsniveaus und Zustands. Neuvertragsmieten (vdpResearch, 2020) 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 2019 lagen noch nicht vor, es wurden die Bevölkerungsgewichte von 2018 genutzt. Um dem Zensusbruch im Jahr 2011 Rechnung zu tragen, wurde die Rückrechnung für 2010 gemäß BBSR (2018) angewandt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, vdpResearch (2020), F+B (2020)

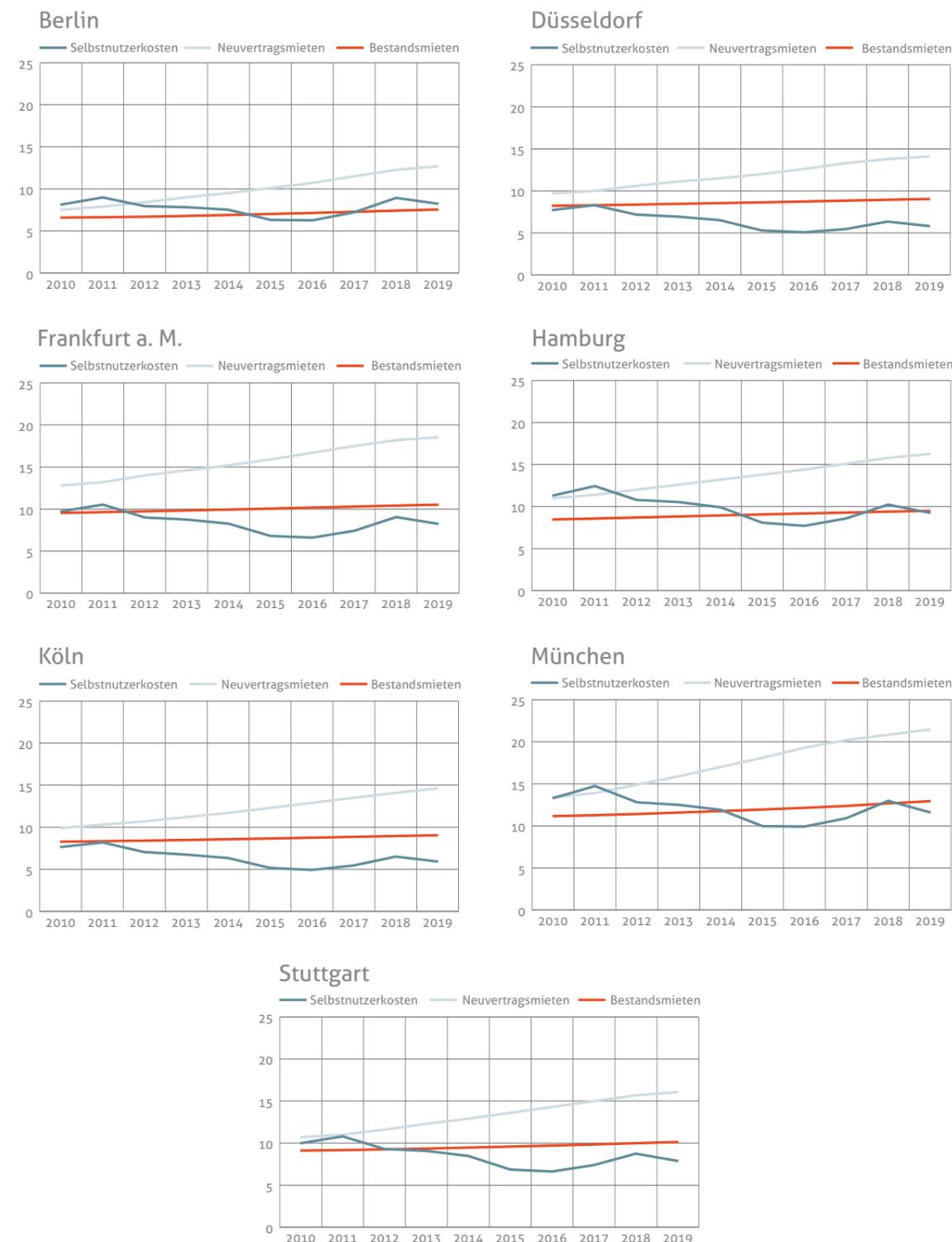
### 3.3 Ergebnisse in den Top-7

In den Landkreisen und kreisfreien Städten variiert die Vorteilhaftigkeit der Wohnnutzerkosten stark – dies gilt auch für die sieben größten deutschen Städte, denen aufgrund ihrer Bevölkerungszahl und dem relativ hohen Mieteranteil an dieser Stelle besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden soll.

Abbildung 3.2 zeigt den Verlauf der Selbstnutzer- und Mietkosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat in den sieben größten deutschen Städten. Die deutschen Großstädte unterscheiden sich hinsichtlich der Wohnkosten deutlich. Laut der Transaktionsdaten von vdpResearch (2020) lagen die Neuvertragsmieten, beziehungsweise die Mieten für Neuvermietung von durchgehend sanierten Altbauwohnungen mit guter Ausstattung im Jahr 2019 in München bei durchschnittlich 21,50 Euro, die Kaufpreise für eine vergleichbare Wohnung bei 7.784 Euro, womit München die teuerste der sieben Metropolstädte ist.

Am günstigsten in diesem Vergleich ist weiterhin die Hauptstadt. In Berlin kostete eine Mietwohnung mit den obig beschriebenen Eigenschaften im Jahr 2019 im Durchschnitt 12,70 Euro bei Neuvertrag, demgegenüber stehen 5.180 Euro Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche. Neben der Entwicklung der Neuvertragsmieten zeigt Abbildung 3.2 auch Höhe und Entwicklung der durchschnittlichen Bestandsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung in normaler Lage (F+B, 2020).

Abbildung 3.2: Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen  
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, vdpResearch (2020), F+B (2020)

Abbildung 3.2 zeigt einen sehr ähnlichen Verlauf der Wohnnutzertkosten in den Metropolen wie beim bevölkerungsgewichteten Durchschnitt für Gesamtdeutschland in Abbildung 3.1. Die Preis- und Mietentwicklung in den Großstädten beeinflusst die Ergebnisse für Gesamtdeutschland aufgrund des hohen Bevölkerungsgewichts maßgeblich. Da das unterstellte Zinsniveau für jeden Kreis in einer Periode identisch ist, zeigt sich zu einem gegebenen Zeitpunkt im Verhältnis der Wohnnutzertkosten zu den Mieten auch die Relation aus Kaufpreisen und Mieten. Eine abweichende Entwicklung der Wohnnutzertkosten zwischen zwei Regionen über die Zeit ist somit auf eine Veränderung in der Relation von Mieten und Kaufpreisen zurückzuführen.

In allen deutschen Metropolen hat der Zinsrückgang im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr dazu geführt, dass die Wohnnutzertkosten gesunken sind. Der Rückgang der Wohnnutzertkosten im Vergleich zum Vorjahr unterscheidet sich allerdings zwischen den Metropolen und war in München mit minus 10,6 Prozent am höchsten, in Berlin mit minus 7,8 Prozent am geringsten. Hier zeigen sich die Unterschiede in der Veränderung der Kaufpreise und Mieten zum Vorjahr: In München sind die Mieten im Vergleich zu 2018 um 3 Prozent gestiegen, die Kaufpreise um 5,6 Prozent; in Berlin sind die Mieten um 3,4 Prozent gestiegen, die Kaufpreise legten jedoch um 7,8 Prozent zu, sodass der Zinsverfall diesen Anstieg im Kaufpreis-Mietverhältnis weniger stark abfedern konnte als in München.

Der Zusammenhang von Wohnnutzertkostenvorteil, Bruttoanfangsrendite und Bruttovervielfältigern ist für die sieben größten deutschen Städte in Tabelle 3.2 dargestellt. Ein hoher Selbstnutzertkostenvorteil ist mit relativ hohen Bruttoanfangsrenditen und geringen Bruttovervielfältigern korreliert. In Berlin ist der Selbstnutzertkostenvorteil im Jahr 2019 relativ zu den anderen Metropolstädten am geringsten und lag bei 35,1 Prozent, die Bruttoanfangsrendite wiederum war mit 2,9 Prozent am geringsten, was einem Bruttovervielfältiger von 34 entspricht. Der Selbstnutzertkostenvorteil gegenüber den Mieten war unter den Metropolen in Köln mit 59,5 Prozent am höchsten, die Bruttoanfangsrendite lag bei 4,6 Prozent und der Bruttovervielfältiger bei 21,9.

Tabelle 3.2: Relation von Selbstnutzertkostenvorteil, Bruttoanfangsrendite und Bruttovervielfältigern in den deutschen Metropolen im Jahr 2019

| Stadt          | Selbstnutzertkostenvorteil | Bruttoanfangsrendite | Bruttovervielfältiger |
|----------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Berlin         | 35,1 %                     | 2,9 %                | 34,0                  |
| Düsseldorf     | 58,7 %                     | 4,5 %                | 22,3                  |
| Frankfurt a.M. | 55,6 %                     | 4,2 %                | 23,6                  |
| Hamburg        | 43,1 %                     | 3,3 %                | 30,6                  |
| Köln           | 59,5 %                     | 4,6 %                | 21,9                  |
| München        | 45,9 %                     | 3,3 %                | 30,2                  |
| Stuttgart      | 51,0 %                     | 3,7 %                | 26,9                  |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Datenquelle: vdp Research

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass es kein großes Rückschlagpotenzial in den deutschen Großstädten gibt, vielfach wurde die neuerliche Zinssenkung noch gar nicht eingepreist. Auch wenn aufgrund der Wirtschaftskrise eine Erhöhung der Preise in diesem Jahr ausfallen könnte, so unterstreichen die Werte doch, dass die Preise zumindest mittelfristig weiter anziehen könnten.

### 3.4 Exkurs: Berliner Mietendeckel

Die hier gezeigten Berechnungen für den Berliner Markt gelten grundsätzlich nur für Wohnungen ab dem Baujahr 2014. Dies liegt an dem Berliner Mietendeckel, der Anfang des Jahres 2020 eingeführt wurde. Der Mietendeckel sieht nicht nur vor, dass alle Mieten von Wohnungen der Baujahre von vor 2014 für fünf Jahre eingefroren werden, sondern auch, dass Mieten gesenkt werden. Im Falle einer Wiedervertragsituation darf die Miete die Werte des Mietenspiegels von 2013, fortgeschrieben um die Reallohnentwicklung, nicht überschreiten, wobei Lagen nicht berücksichtigt werden. In rund 70 Prozent der 2019 inserierten Mieten müsste daher die Miete um rund 25 Prozent gesenkt werden (vgl. Sagner/Voigtländer, 2019a). Besonders stark dürften die Senkungen in zentralen Lagen wie Friedrichshain, Mitte oder Prenzlauer Berg ausfallen. Außerdem muss die Miete im Bestand gesenkt werden, wenn sie 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2013 liegt. Auch dies betrifft mit rund 50 Prozent einen signifikanten Teil des Marktes. Durch die Mietsenkungen wird das Mieten attraktiver, die Nachfrage nach Mietwohnungen wird entsprechend steigen. Allerdings besteht das Problem, dass diese Mietnachfrage nicht bedient werden kann. Vielmehr werden sich Vermieter auf die neue Situation einstellen, indem sie Wohnungen an Selbstnutzer verkaufen, da der damit erzielbare Erlös über dem Barwert der regulierten Mieten liegt. Maennig (20.03.2020) zeigt, dass der Anteil der Wohnungen, die verkauft werden sollen, gegenüber dem Anteil der Mietwohnungen in Berlin deutlich angestiegen ist. Mietwohnungen sind also grundsätzlich günstiger, aber eben nicht verfügbar, weshalb die Marktsicht des Wohnnutzertkostenansatzes nicht anwendbar ist.

Eine sehr relevante Frage in diesem Zusammenhang ist, wie sich die Preise für Wohnungen mit einem Baujahr von vor 2014 entwickeln werden. Auf Basis einer Cash-Flow-Betrachtung zeigen Sagner/Voigtländer (2019b), dass die Preise um rund 40 Prozent sinken könnten. Solche deutlichen Preisreduktionen können sich vor allem für die Vermieter einstellen, die gar nicht an Selbstnutzer verkaufen können, weil etwa die Wohnungen in einem Gebiet mit Erhaltungsschutzsätzen liegen. In anderen Fällen dürften die Preisabschläge dagegen moderater ausfallen, sofern die Nachfrage von Selbstnutzern hoch ist. Wie sich hier der Markt tatsächlich entwickeln wird, lässt sich noch nicht abschließend bestimmen. Maßgeblich wird auch sein, wie die Marktakteure die politische Lage einschätzen. Sollte die Mehrzahl der Marktteilnehmer davon ausgehen, dass der Mietendeckel bald wieder abgeschafft wird, etwa weil er nicht verfassungskonform ist, so werden die Abschläge deutlich geringer sein, als wenn die Marktteilnehmer eher davon ausgehen, dass der Mietendeckel um weitere fünf Jahre verlängert wird.

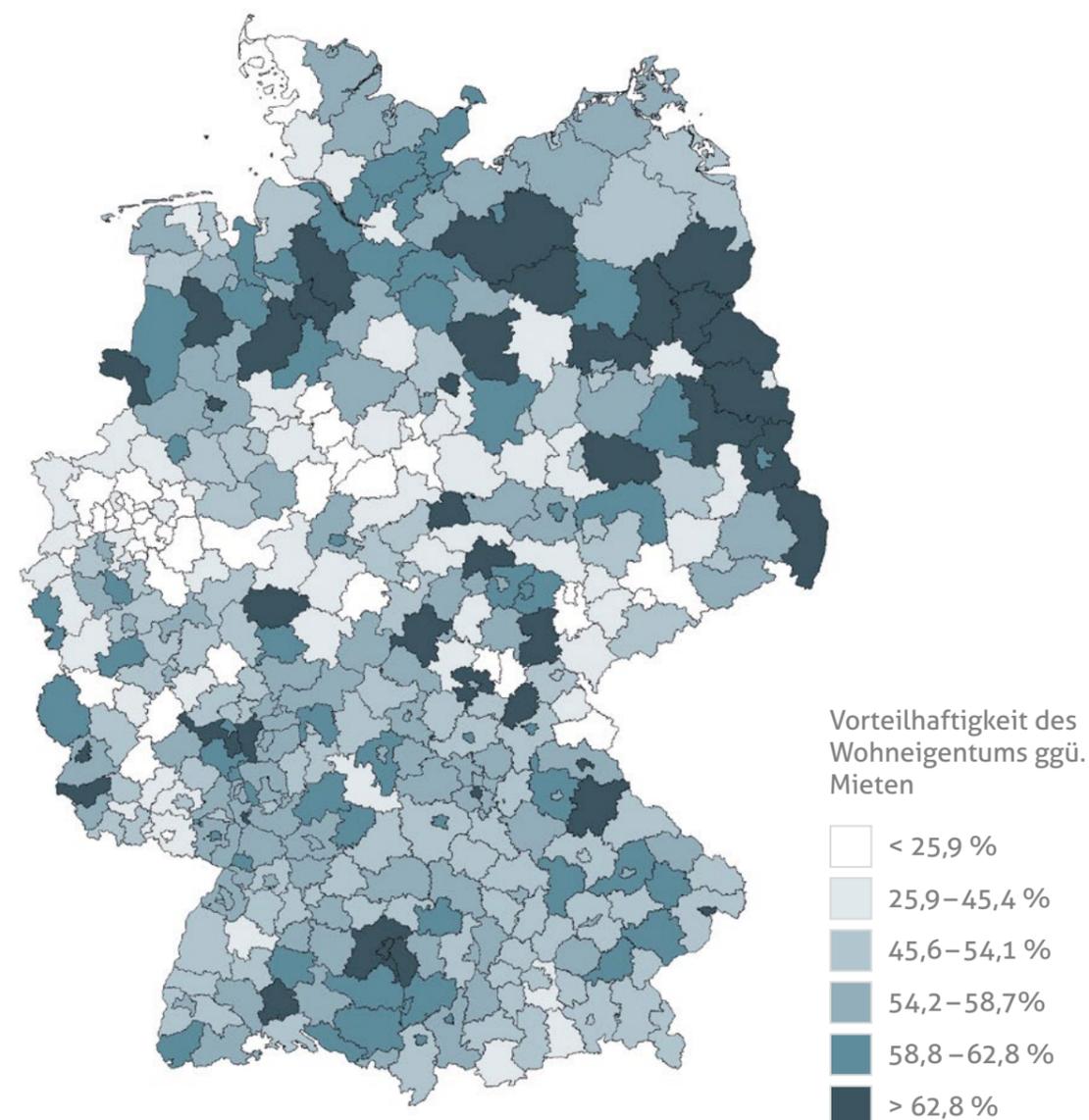
Nichtsdestotrotz kann die aktuelle Regulierungssituation Einstiegschancen für Marktteilnehmer bieten, die sehr langfristig denken. Berlin als deutsche Hauptstadt ist grundsätzlich attraktiv, und eine derart eingreifende Mietpreisregulierung wird in einer marktwirtschaftlichen Ordnung nicht dauerhaft Bestand haben können. Schließlich stellt der Mietendeckel einen sehr einschneidenden Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Für diejenigen Investoren, die also einen langen Atem haben, könnte der Einstieg trotz aller Regulierungen lohnend sein.

### 3.5 Ergebnisse in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten

In fast allen deutschen Kreisen und kreisfreien Städten sind die Wohnnutznerkosten geringer als die Mietkosten für eine vergleichbare Wohnung. In 393 von 401 Kreisen liegen die Wohnnutznerkosten unter den Mietkosten für eine vergleichbare Wohnung. Der Kostenvorteil reicht von plus 75 Prozent im Landkreis Sömmerda bis zu minus 17 Prozent in der kreisfreien Stadt Hagen. In acht Kreisen zeigt sich somit ein Vorteilhaftigkeit des Mietens gegenüber des Eigentums. In diesen Kreisen sind die schwachen Preisanstiege für Wohnungen in Bestandsimmobilien seit 2005 bis 2019 verantwortlich. Die Preisanstiege, welche auf den Daten von F+B (2020) basieren, zeigen ein nahezu konstantes Preisniveau in diesen Kreisen und Städten seit 2005. Liegen die erwarteten Preissteigerungen, die auf den langfristigen Preiserwartungen aus den letzten Jahren gründen, auf diesem sehr geringen Niveau, so ergeben sich kalkulatorisch hohe Selbstnutznerkosten, da ein Selbstnutzer nicht von Wertzuwächsen profitiert, die Kosten für Zinszahlungen, Abschreibungen und Instandhaltung sowie die Opportunitätskosten einer ausbleibenden alternativen Investition dennoch anfallen. Dieser Befund illustriert die Relevanz der zukünftigen Preisentwicklungen für die Höhe der Wohnnutznerkosten. Wenn die Preisentwicklungen in den Regionen, in denen die Wohnnutznerkosten höher sind als die Mieten, tatsächlich über dem erwarteten Wert auf Basis der vergangenen Entwicklung läge, so ergäbe sich ein positiveres Bild, auch in diesen Regionen. Deshalb, wie oben diskutiert, wurde die langfristige Preissteigerung auf maximal 3 Prozent (nominal) pro Jahr festgesetzt, um die Preisrallye der vergangenen Jahre nicht übermäßig zu gewichten.

Die regionale Verteilung der Höhe der Vorteilhaftigkeit der Selbstnutznerkosten gegenüber den Mieten ist in Abbildung 3.3 dargestellt. Sie zeigt, dass sich in einigen Regionen Brandenburgs das Verhältnis von Selbstnutzner- zu Mietkosten besonders vorteilhaft gestaltet: 8 der 20 Kreise und kreisfreien Städte mit dem größten Kostenvorteil liegen in Brandenburg. Im ungewichteten Median der 401 Kreise und kreisfreien Städte lag die Vorteilhaftigkeit bei 54 Prozent. Das 10. Perzentil, das die Kreise in die 10 Prozent mit der geringsten Vorteilhaftigkeit und die restlichen 90 Prozent teilt, lag bei 25 Prozent. Das 25. Perzentil bei 45 Prozent, das 75. Perzentil bei 59 Prozent und das 90. Perzentil, was die Grenze zu den 10 Prozent der Kreise mit der höchsten Vorteilhaftigkeit darstellt bei 63 Prozent. Diese Einteilung korrespondiert mit der Farbgebung der Gruppen in Abbildung 3.3.

Abbildung 3.3: Selbstnutznerkosten und Mieten<sup>1)</sup> im Vergleich 2019 in Prozent



1) Neuvertragsmieten

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, vdpResearch (2020), F+B (2020)

### 3.6 Zinssensitivität

Der zeitliche Verlauf sowie das Niveau der Wohnnutzerkosten ist maßgeblich von der Höhe der Zinsen für Hypothekendarlehen beeinflusst. Aber auch die Entwicklung der Opportunitätszinsen für eine alternative Anlage von Eigenkapital und Erwerbsnebenkosten ist zu berücksichtigen.

Tabelle 3.3 fasst noch einmal die Entwicklung der Effektivzinssätze der deutschen Banken an private Haushalte im Neugeschäft in Abhängigkeit der anfänglichen Zinsbindung zusammen. Außerdem aufgeführt ist die Entwicklung der Umlaufrenditen inländischer Unternehmensanleihen von Nichtbanken. Seit 2010 ist der durchschnittliche Zins bei einer anfänglichen Zinsbindung von über zehn Jahren um 2,44 Prozentpunkte von 3,98 auf 1,54 Prozent im Jahr 2019 gesunken. Die Zinsen für Darlehen mit einer kürzeren anfänglichen Zinsbindung sind ähnlich stark gesunken. Die Rendite für inländische Unternehmensanleihen ist über die lange Frist ebenfalls gesunken. Zwar hat sich die Rendite zwischen der Mitte des Jahres 2017 und dem Jahresbeginn 2019 stark positiv entwickelt, sank jedoch im Jahresverlauf 2019 auch wieder, sodass sich im Jahresdurchschnitt zwischen 2018 und 2019 nur ein leichter Anstieg der Umlaufrenditen von 5 Basispunkten zeigt. Der Rückgang der Zinsen für Hypothekendarlehen war mit 42 Basispunkten mehr als achtmal so stark, was sich positiv (im Sinne einer Reduktion) auf die Selbstnutzerkosten auswirkte.

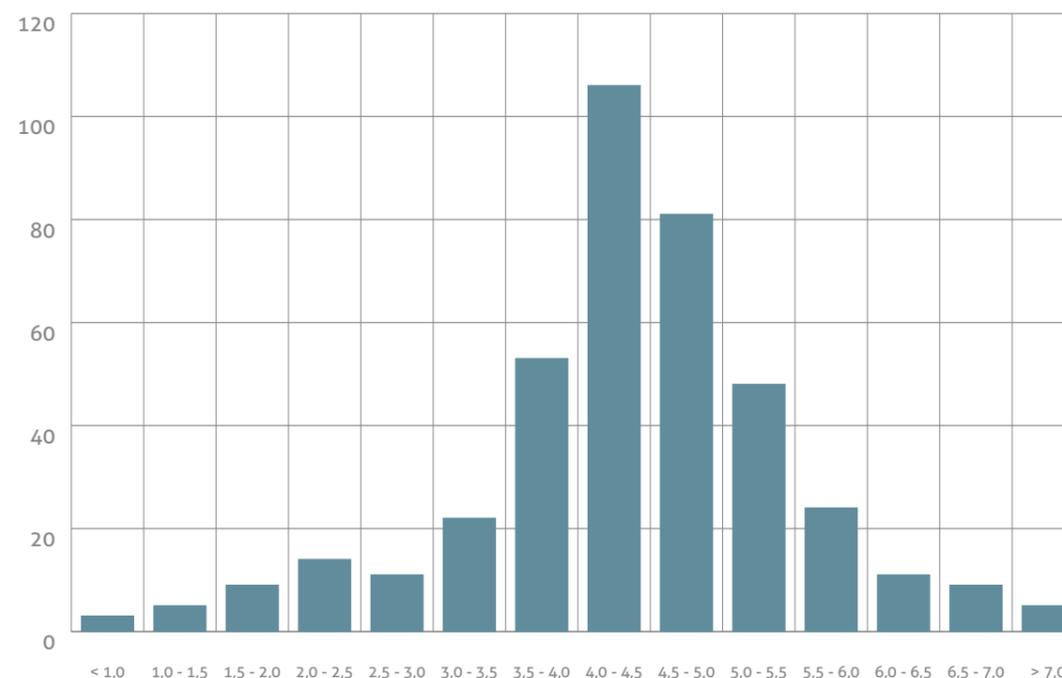
Tabelle 3.3: Zinsentwicklung für Hypothekendarlehen nach Länge der anfänglichen Zinsbindung und Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen (Unternehmensanleihen)

|  | 2010 | 2013 | 2016 | 2018 | 2019 |
|--|------|------|------|------|------|
| Über zehn Jahre                          | 3,98 | 2,95 | 1,80 | 1,96 | 1,54 |
| Fünf bis zehn Jahre                      | 3,90 | 2,75 | 1,60 | 1,72 | 1,37 |
| Ein bis fünf Jahre                       | 3,42 | 2,44 | 1,78 | 1,72 | 1,46 |
| Variabel oder unter einem Jahr           | 3,11 | 2,71 | 2,10 | 2,08 | 1,96 |
| Inländische Inhaberschuldverschreibungen | 4,03 | 3,38 | 2,08 | 2,48 | 2,53 |

Quelle: Deutsche Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft

In fast allen deutschen Kreisen sind die Selbstnutzerkosten geringer als die Mieten. Dies impliziert, dass unter sonst gleichen Bedingungen in fast allen Kreisen die Zinsen für Hypothekendarlehen steigen dürften, ohne dass sich diese Vorteilhaftigkeit umkehrt. Für jeden Kreis lässt sich ein neutraler Zins bestimmen, auf den die Zinsen für Hypothekendarlehen steigen dürften, sodass sich die Selbstnutzer- und Mietkosten bei Neuvertrag im Jahr 2019 entsprechen. Es zeigt sich, dass ein Anstieg der Zinsen in moderatem Maß die Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten gegenüber den Mieten nur in wenigen Kreisen umkehren würde. Abbildung 3.4 zeigt den Bereich des neutralen Zinses für die jeweilige Anzahl der 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte. Für mehr als 280 der 401 Kreise liegt der neutrale Zins für Hypothekendarlehen bei über 4 Prozent, für 100 Kreise zwischen 2 und 4 Prozent. Die Höhe des neutralen Zinses steigt mit der Höhe des Selbstnutzerkostenvorteils, sodass die regionale Verteilung der Höhe des neutralen Zinses der Höhe des Selbstnutzerkostenvorteils in Abbildung 3.3 entspricht.

Abbildung 3.4: Neutraler Zins<sup>1)</sup> in den Kreisen 2019 in Prozent



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch

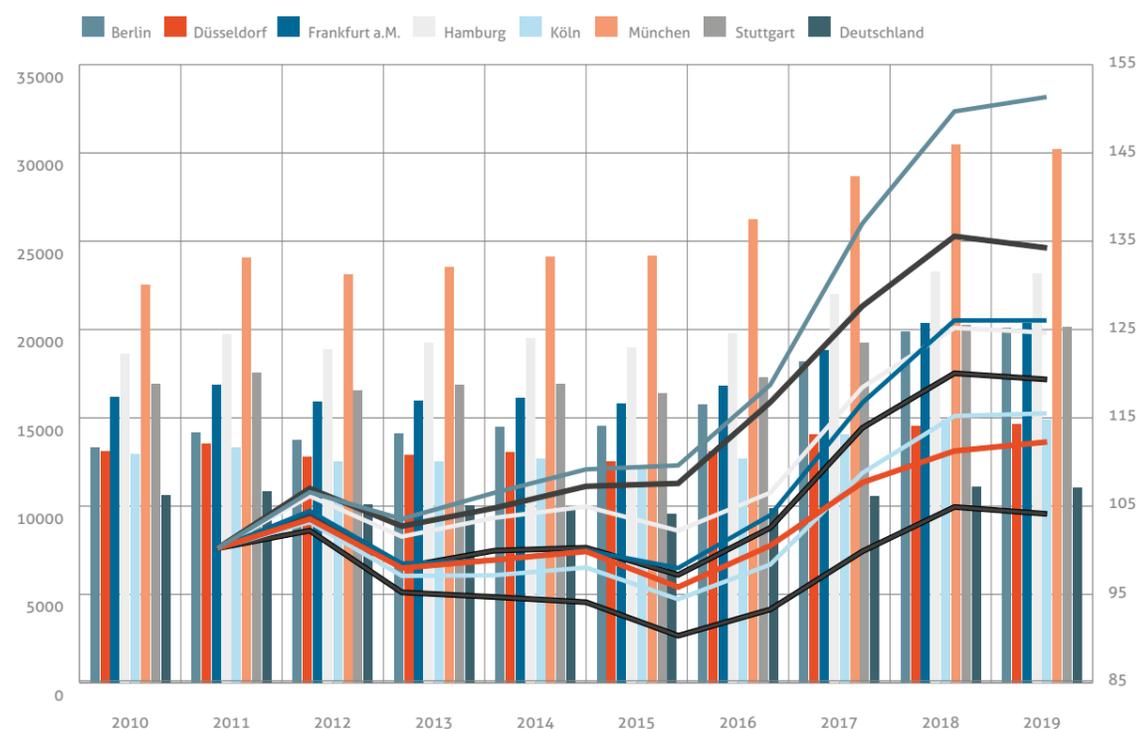
### 3.7 Entwicklung und Niveau der Annuität

Die Hypothekenzinsen spielen auch für die Höhe der Annuität bei der Immobilienfinanzierung eine entscheidende Rolle. Unter sonst gleichen Bedingungen bedeutet ein geringerer Zins, dass die Gesamtkosten der Immobilienfinanzierung sinken. Die geringeren Gesamtkosten können dann beispielsweise in einen höheren Tilgungsanteil übertragen werden, was zu einer geringeren Kreditlaufzeit führt. Bei konstanter Kreditlaufzeit hingegen verringert sich die Annuität, die Summe auf Zins- und Tilgungsleistungen, sodass die laufende Belastung sinkt.

Zum ersten Mal seit dem Jahr 2016 ist die durchschnittliche Annuität, die für den Kauf einer Eigentumswohnung zu entrichten ist, im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Im bundesdeutschen Mittel zeigt sich ein leichter Rückgang der preisbereinigten Annuität. Für die Berechnung der Annuität wurde eine 100 Quadratmeter große Eigentumswohnung unterstellt, welche mit einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent und einem Volltilgerdarlehen in 25 Jahren vollständig abbezahlt werden soll. Die Werte wurden mit dem harmonisierten Verbraucherpreisindex preisbereinigt und sind in Preisen von 2019 angegeben.

Auch in den sieben größten deutschen Städten war der Anstieg der Annuität zuletzt deutlich schwächer ausgeprägt als in den Vorjahren, wie Abbildung 3.5 zeigt. Zwischen 2018 und 2019 sind die Kaufpreise in den Großstädten zwar weiter stark gestiegen, der deutliche Zinsverfall konnte diese Entwicklung jedoch weitestgehend auffangen, sodass die aufzubringenden Zins- und Tilgungszahlungen nahezu stagnieren. In Stuttgart, München und Hamburg ist die Annuität leicht rückläufig, in Berlin, Düsseldorf und Köln hingegen ist diese leicht gestiegen. Mit Abstand am teuersten im Vergleich der Großstädte ist München mit einer Annuität von 30.181 Euro, in etwa halb so viel ist in Düsseldorf mit 14.653 Euro aufzubringen. Die regionale Verteilung der Höhe der Annuität im Jahr 2019 ist in Abbildung 3.6 dargestellt. Es zeigen sich deutlich die regionalen Preisunterschiede in den Immobilienmärkten, mit dem relativ teuren Süden der Republik und dem hochpreisigen Cluster im Großraum München. Darüber hinaus grenzen sich die Großstädte von den umliegenden Kreisen ab.

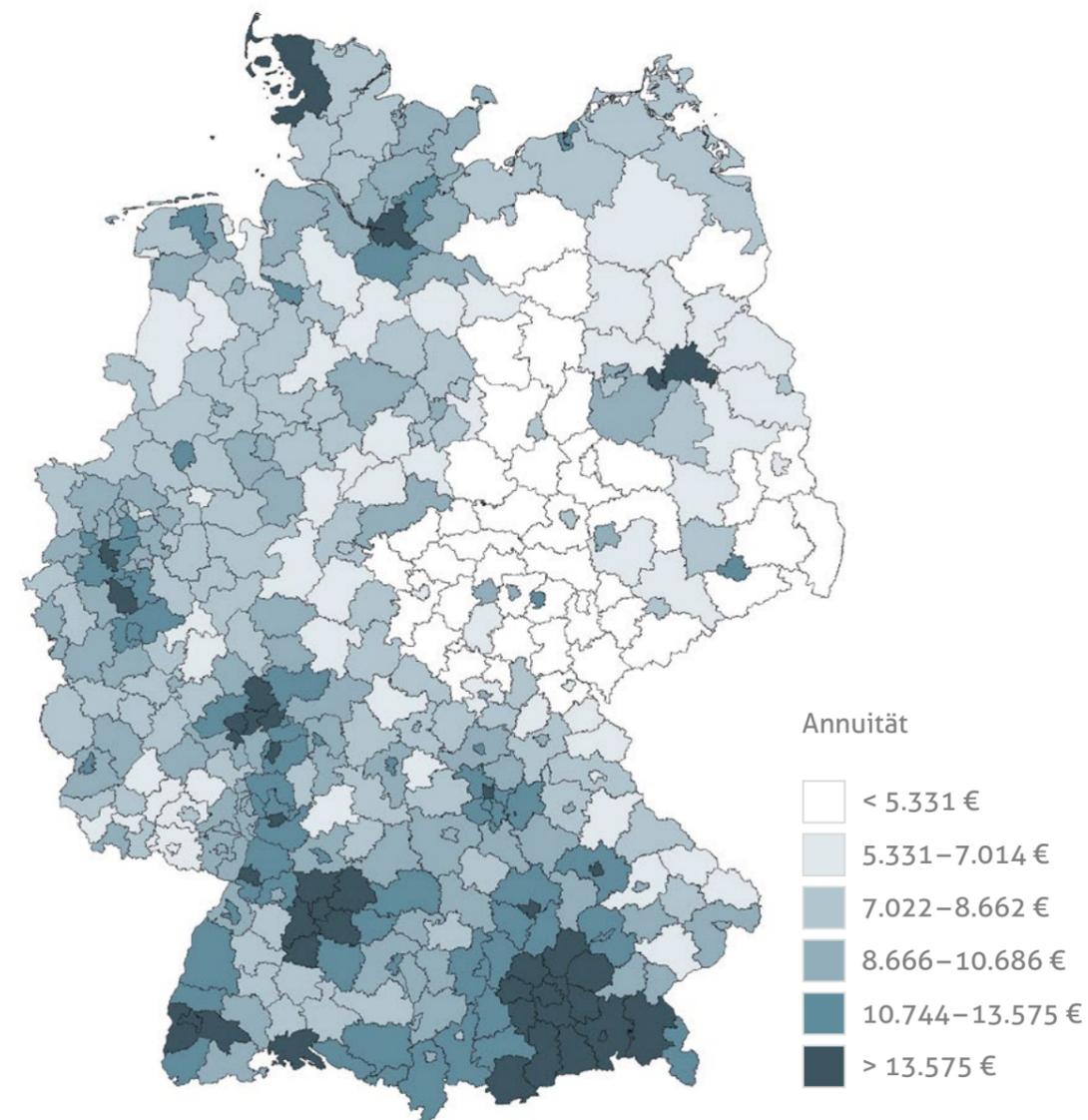
Abbildung 3.5: Entwicklung<sup>1)</sup> und Niveau<sup>2)</sup> der Annuität<sup>3)</sup>



1) Index 2010 = 100, Skala rechte Achse; Linien in Diagramm  
 2) In realen (2018) Euro, preisbereinigt mit harmonisiertem Verbraucherpreisindex (Statistisches Bundesamt, 2019)  
 3) Jährliche Kosten für Zins und Tilgung für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern bei 25 Jahren Kreditlaufzeit, Volltilgendarlehen, 20 Prozent Eigenkapital

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch (2020)

Abbildung 3.6: Niveauunterschiede in der Annuität<sup>1)</sup> bei der Immobilienfinanzierung  
 2019



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Der Zinsrückgang zwischen den Jahren 2018 und 2019 konnte sogar den Anstieg der Annuität in den größten deutschen Städten zum Erliegen bringen. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass dieser Befund für die meisten deutschen Kreise und kreisfreien Städte gilt, denn die Preisdynamik ist in den meisten deutschen Regionen deutlich schwächer ausgeprägt als in den Großstädten. In 364 von 401 Kreisen ist die Annuität im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr real gesunken – der Immobilienerwerb war somit sogar in absoluten Beträgen günstiger.

Berücksichtigt man zusätzlich, dass die realen Mietpreise bei Neuvertrag zwischen 2018 und 2019 laut Daten von vdpResearch in keinem deutschen Kreis gesunken sind, so ergibt sich ein noch positiveres Bild hinsichtlich der Annuität. Die Verteilung der Veränderung der Annuität und Mieten ist in Tabelle 3.4 zusammengefasst. Im Median der deutschen Kreise ist die Annuität zum Vorjahr um 2,3 Prozent gesunken, der Median der Mietpreisänderung lag im selben Zeitraum bei 2,5 Prozent. In lediglich 10 Prozent der Kreise lag die Veränderung der Annuität bei mehr als -0,4 Prozent. Die positive Entwicklung der Finanzierungsbedingungen bei weiter steigenden Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2018 und 2019 haben die Attraktivität des Wohneigentums somit flächendeckend nochmals erhöht.

Tabelle 3.4: Reale Veränderung der Annuität und der Miete zwischen 2018 und 2019 in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten

| Änderung 2018 - 2019 | P10    | P25    | Median | P75    | P90    |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Änderung Annuität    | -5,7 % | -3,4 % | -2,3 % | -1,1 % | -0,4 % |
| Änderung Miete       | 0,9 %  | 1,6 %  | 2,5 %  | 3,1 %  | 3,6 %  |

Lesebeispiel:

P10 bezeichnet das zehnte Perzentil der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte.

In 10 Prozent der Kreise (in 40 Kreisen) hat sich die Annuität zwischen 2018 und 2019 um mehr als 5,7 Prozent verringert.

In 50 Prozent der Kreise (Median) lag die Veränderung der Annuität über -2,3 Prozent, in 50 Prozent darunter.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 4 PRIVATE VERMIETER

### 4.1 Relevanz privater Vermieter für den deutschen Mietwohnungsmarkt

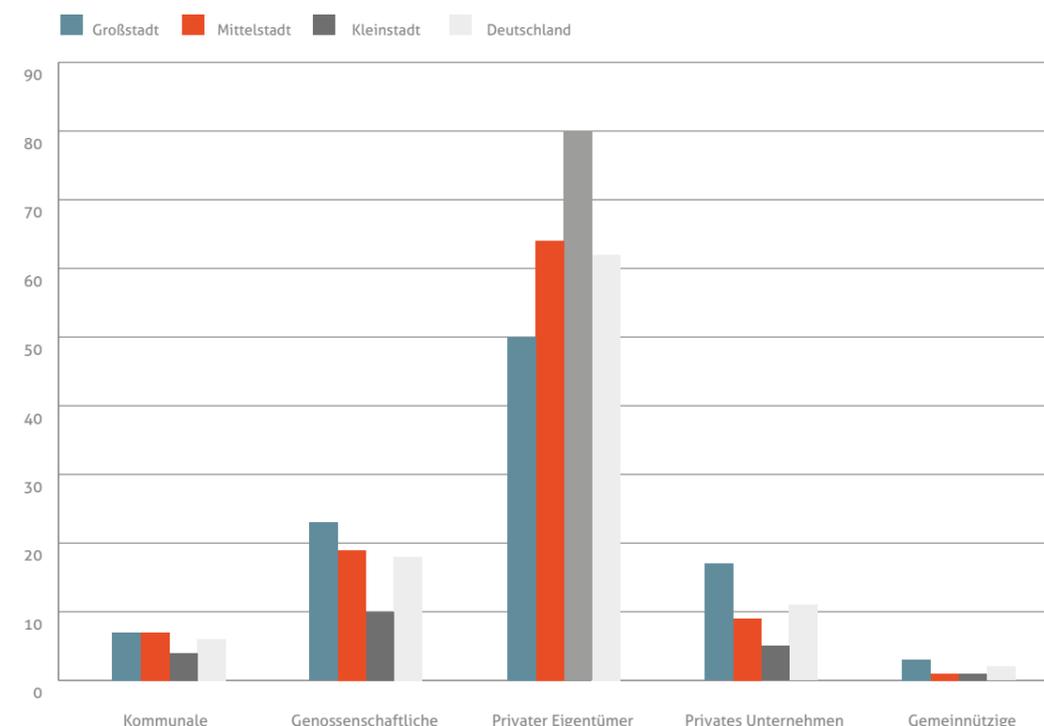
Der nachfolgende Teil beschäftigt sich mit einer für den deutschen Wohnungsmarkt sehr relevanten Gruppe, nämlich den Menschen, die als privater Käufer Wohnungen zur Vermietung erworben haben. Solche privaten Vermieter stellen einen großen Teil des Wohnungsangebots im deutschen Mietwohnungsmarkt bereit. Zunächst wird illustriert, wie sich der deutsche Mietwohnungsmarkt zusammensetzt, schließlich betrachten wir, wie sich die privaten Vermieter hinsichtlich ihrer finanziellen Ausstattung charakterisieren.

Die privaten Vermieter nehmen eine gewichtige Rolle im deutschen Wohnungsmarkt ein. Abbildung 4.1 zeigt die Aufteilung des deutschen Mietwohnungsmarktes nach den Vermietertypen beziehungsweise Eigentümern der gemieteten Wohnungen; dargestellt sind die Anteile der Privathaushalte, die in Wohnungen mit einem Eigentümer aus der jeweiligen Gruppe wohnen. Als Eigentümer werden Kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaftliche Wohnungen, private Eigentümer, privatwirtschaftliche Unternehmen und Gemeinnützige Einrichtungen (Kirchen, Stiftungen etc.) unterschieden. Zusätzlich sind die Vermietertypen in Abhängigkeit von der Gemeindegröße dargestellt.

Der mit Abstand größte Teil der privaten Haushalte mietet eine Wohnung, die von einem privaten Vermieter überlassen wird – im bundesdeutschen Mittel liegt dieser Anteil bei etwas mehr als 60 Prozent, was rund 14 Millionen Haushalten entspricht. In den Kleinstädten mit einer Einwohnerzahl bis zu 20.000 Einwohnern wohnen vier Fünftel der Mieterhaushalte in einer von einem privaten Eigentümer vermieteten Wohnung, was 5 Millionen Haushalten entspricht, in den Mittelstädten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern sind es 64 Prozent der Haushalte (4 Millionen). Auch in den Großstädten ab 100.000 Einwohnern stellen die privaten Vermieter den größten Teil der Mietwohnungen bereit. Dort sind es 50 Prozent der Mieterhaushalte (5 Millionen), die in einer solchen Wohnung wohnen.

Als nächstgrößere Vermietergruppe treten Wohnungsgenossenschaften auf. Rund 18 Prozent (4 Millionen) der Mieterhaushalte in Deutschland wohnen in einer von den Genossenschaften verwalteten Mietwohnung. Der Anteil liegt dabei in Großstädten bei 23 Prozent, in Mittelstädten bei 19 und in Kleinstädten bei 10 Prozent. Als drittgrößter Vermietertyp treten private Unternehmen auf – diese vermieten an circa 11 Prozent der Mieterhaushalte (2,5 Millionen). In den Großstädten ist deren Anteil mit 17 Prozent der Privathaushalte größer als in den Mittelstädten (9 Prozent) und Kleinstädten (5 Prozent). Kommunale und Gemeinnützige Vermieter komplettieren das Mietwohnungsangebot.

Abbildung 4.1: Vermieterstruktur im Jahr 2018 nach Gemeindegrößen<sup>1)</sup> in Prozent



1) Kleinstädte: bis 20.000 Einwohner, Mittelstädte: 20.000 bis 100.000 Einwohner, Großstädte: ab 100.000 Einwohner

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

## 4.2 Anteil und Anzahl der privaten Vermieter

Die im Zuge der Ergebnisse der Selbstnutzerkosten illustrierten günstigen Finanzierungsbedingungen und laufenden Kosten unter der Berücksichtigung der Wertzuwächse der Immobilien lassen vermuten, dass ebenso die Anlage in Immobilien zur Vermietung attraktiver geworden ist. Denn der Ansatz der Selbstnutzerkosten lässt sich auch auf die Vermieterseite übertragen: Liegen die Selbstnutzerkosten unter den Mietkosten, so sind die Einnahmen aus der Miete größer als die entstehenden Kosten, die in der Phase des Bedienens der Zinsschuld entstehen. Die Anreize waren in den letzten Jahren, gegeben der finanziellen Liquidität zur Aufbringung der Eigenkapitalanforderungen, somit derart gestaltet, dass sich eine Kapitalanlage in Immobilien als attraktiv darstellte.

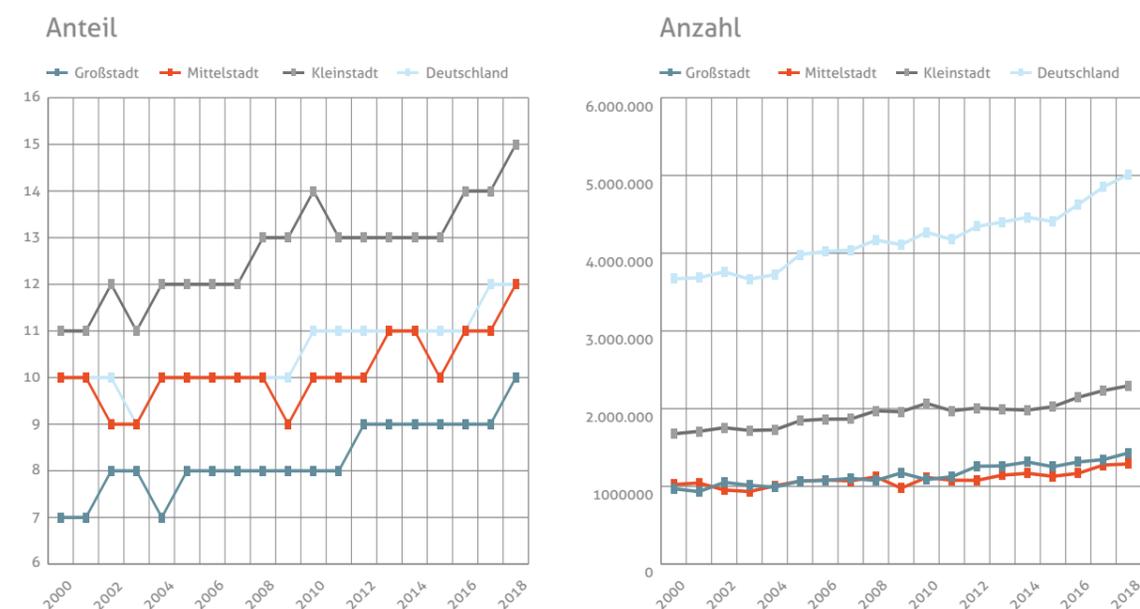
In der Tat scheinen private Kapitalanleger in den vergangenen Jahren die günstigen Bedingungen für den Kauf einer Immobilie genutzt zu haben. Denn die Anzahl und Anteile der Haushalte, die Einnahmen aus Miete und Pacht erzielen, hat sich in den 2010er Jahren erhöht. Abbildung 4.2 zeigt für die Jahre 2000 bis 2018 die Entwicklung des Anteils und der Anzahl derjenigen Haushalte, die im jeweiligen Jahr angaben, im Vorjahr Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung von Grund- oder Hausbesitz gehabt zu haben; dargestellt sind jeweils die Werte für Gesamtdeutschland. Darüber hinaus wird unterschieden, ob der vermietende Haushalt in einer Klein-, Mittel-, oder Großstadt wohnt.

Der Anteil der privaten Vermieter unter allen Haushalten ist in den Kleinstädten am größten – in den Gemeinden bis 20.000 Einwohner hatten laut aktuellsten Werten rund 15 Prozent der Haushalte (ca. 2,3 Millionen) Einnahmen aus Miete und Pacht, in den Mittelstädten waren es 12 Prozent (ca. 1,3 Millionen) und in den Großstädten 10 Prozent (1,4 Millionen). Die Anteile korrespondieren somit mit den Anteilen hinsichtlich der Vermieterstruktur, welche in Abbildung 4.1 dargestellt ist. Dieser Zusammenhang legt nahe, dass private Vermieter möglicherweise vermehrt in den räumlichen Regionen vermieten, in denen sie auch selbst wohnen. Dies wäre verständlich, da, zumindest bei einer Eigenverwaltung der vermieteten Immobilie, die Nähe zum vermieteten Objekt und die Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes wichtige Kriterien bei der Entscheidung für ein Investitionsobjekt darstellen. Ein solcher Zusammenhang lässt sich jedoch aus den Daten nicht eindeutig ableiten, da im SOEP nicht erhoben wird, aus welcher Region die erwirtschafteten Miet- und Pachteinnahmen stammen. In Deutschland hatten zuletzt 12 Prozent der Haushalte Einnahmen aus Miete und Pacht, was circa 5 Millionen Haushalten entspricht.

Anzahl und Anteil der Haushalte, die Einnahmen aus Miete und Pacht erwirtschafteten, sind in den vergangenen Jahren gestiegen – in Deutschland seit 2010 um 2 Prozentpunkte, was einem Plus von circa 750.000 Haushalten bis 2018 entspricht, dies sind rund 100.000 zusätzliche Haushalte pro Jahr. Die Zahl der privaten Vermieter mit Wohnsitz in den Großstädten stieg seit 2010 am stärksten und legte um circa 32 Prozent oder 350.000 Haushalte zu, auch in den Mittelstädten (plus 16 Prozent oder 175.000 Haushalte) und Kleinstädten (plus 11 Prozent oder 230.000 Haushalte) stieg die Zahl der vermietenden Haushalte deutlich an.

Vor dem Hintergrund eines gestiegenen Anteils der privaten Vermieter in der Bevölkerung betrachten wir im weiteren Verlauf, inwieweit sich deren finanzielle Situation hinsichtlich der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie der finanziellen Belastung aus dem Unterhalt der Immobilie darstellt.

Abbildung 4.2: Anteil in Prozent und Anzahl der Haushalte mit Einnahmen aus Miete und Pacht nach Gemeindegrößen (Wohnort)<sup>1)</sup>



1) Kleinstädte: bis 20.000 Einwohner, Mittelstädte: 20.000 bis 100.000 Einwohner, Großstädte: ab 100.000 Einwohner

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

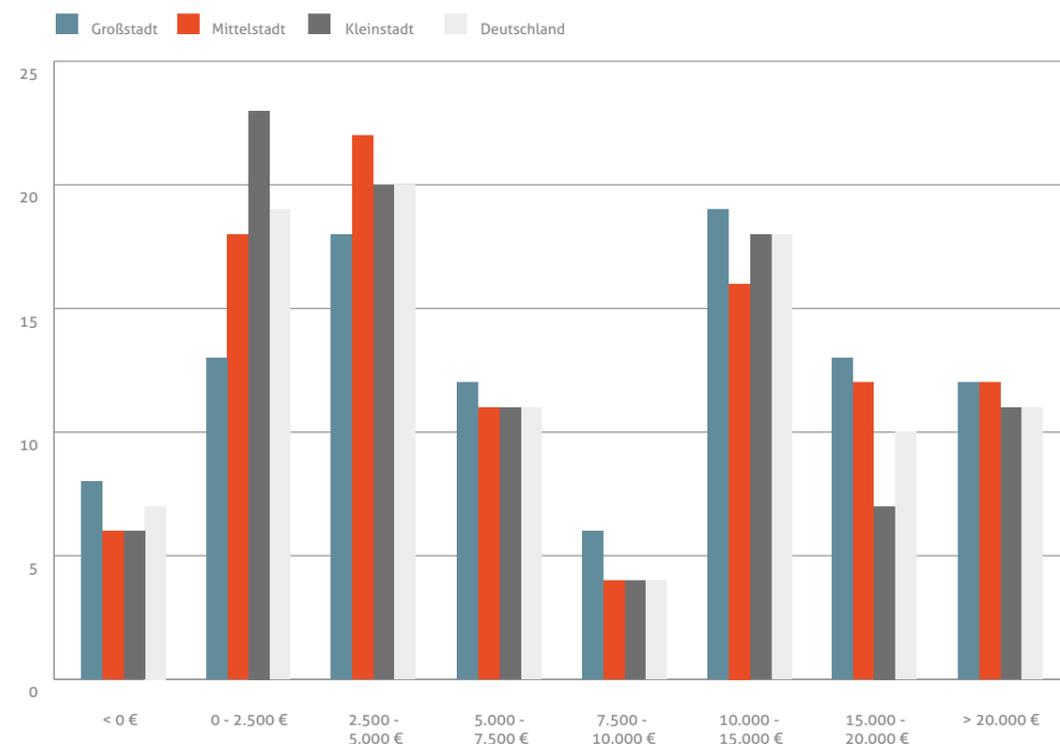
## 4.3 Finanzielle Situation der privaten Vermieter

Die Einnahmen der privaten Vermieter richten sich nach der Anzahl der vermieteten Immobilien sowie der jeweiligen Miethöhe. Vom Zahlungsstrom abzuziehen sind anfallende Kosten für Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten. Die Differenz stellt den Nettozahlungsstrom, allerdings vor Steuern, dar.

Die Verteilung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2017 ist Abbildung 4.3 zu entnehmen. Die Ergebnisse stammen aus dem Befragungsjahr 2018, für das nach den Einnahmen und Kosten für Instandhaltung und Modernisierung in Vorjahr gefragt wurde. Die Ergebnisse sind wiederum für Gesamtdeutschland sowie nach der Gemeindegröße des Wohnorts des vermietenden Haushalts dargestellt.

Im Jahr 2017 hatten 7 Prozent der vermietenden Haushalte ein negatives Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, da die aufgebrauchten Kosten für Instandhaltung und Modernisierung die Bruttomieteinnahmen überstiegen. Insbesondere bei umfassenden Sanierungsarbeiten ist dies der Fall und die zusätzlichen Kosten müssen aus Rückstellungen oder anderweitigen laufenden Einnahmen finanziert werden. Knapp 20 Prozent der vermietenden Haushalte hatten zuletzt ein Jahreseinkommen aus Vermietung und Verpachtung zwischen Null und unter 2.500 Euro, weitere 20 Prozent ein Einkommen zwischen 2.500 und 5.000 Euro. Lediglich 10 Prozent der privaten Vermieter hatten Einnahmen von mehr als 20.000 Euro pro Jahr. Die Verteilung der Einnahmen unterscheidet sich zwischen den Wohnorten nur leicht, die größten Unterschiede zeigen sich bei den geringsten und bei den höchsten Einkommen. In kleineren Gemeinden ist der Anteil der Vermieter mit geringeren Einkommen etwas höher als in Großstädten, während in Großstädten der Anteil der privaten Vermieter mit höheren Einkommen größer ist.

Abbildung 4.3: Einkommen aus Miete oder Pacht nach Gemeindegrößen (Wohnort)<sup>1)</sup>  
2017 in Prozent



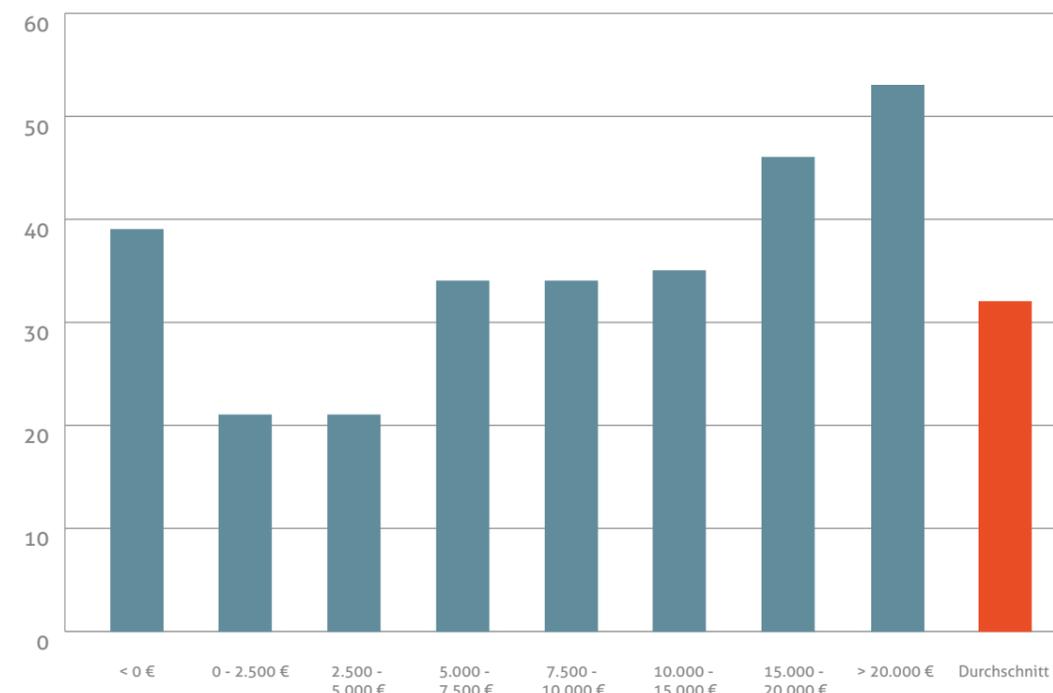
1) Kleinstädte: bis 20.000 Einwohner, Mittelstädte: 20.000 bis 100.000 Einwohner, Großstädte: ab 100.000 Einwohner

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

Zwar wird die Zahl der vermieteten Einheiten in den Daten nicht erhoben, jedoch ist anzunehmen, dass bei einem Jahreseinkommen von unter 20.000 Euro durch Miete oder Pacht nur wenige Einheiten vermietet werden. Käme es in einer dieser vermieteten Einheiten zu Ausfällen im Zahlungsstrom, würde sich dies unmittelbar in einem nahezu vollständigen Zahlungsausfall niederschlagen. Das könnte zur Folge haben, dass nicht genug finanzielle Mittel für Sanierungsarbeiten an den vermieteten Objekten übrigblieben und Investitionen zurückgestellt werden oder ganz ausbleiben müssten.

Auch hinsichtlich der Finanzierung eventueller Hypothekendarlehen trafen Zahlungsausfälle private Kleinvermieter hart, insbesondere wenn gleichzeitig Kosten für Modernisierung und Instandhaltung zu tragen sind. Dies zeigt sich in Abbildung 4.4. Ein Drittel der privaten Kleinvermieter leistet Zins- und Tilgungszahlungen. Überdurchschnittlich hoch sind die Anteile bei Vermietern, die negative Nettoeinnahmen (Differenz Mieteinnahmen und Modernisierungskosten) haben, was dafürsprechen würde, Modernisierungsmaßnahmen beim Kauf der Immobilie durchzuführen. Auch in der Gruppe derjenigen, die relativ hohe Mieteinnahmen haben, liegt der Anteil derer, die Zins- und Tilgungsleistungen tragen, auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Aufgrund der Höhe der Einnahmen sind diese jedoch möglicherweise stärker diversifiziert, da die Einnahmen aus mehreren Quellen stammen.

Abbildung 4.4: Anteil der Vermieter mit Zins- und Tilgungslast nach Mieteinnahmen<sup>1)</sup>  
vor Zins- und Tilgungsleistungen  
2017 in Prozent



1) Mieteinnahmen als Bruttomieteinnahmen abzüglich der Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung.

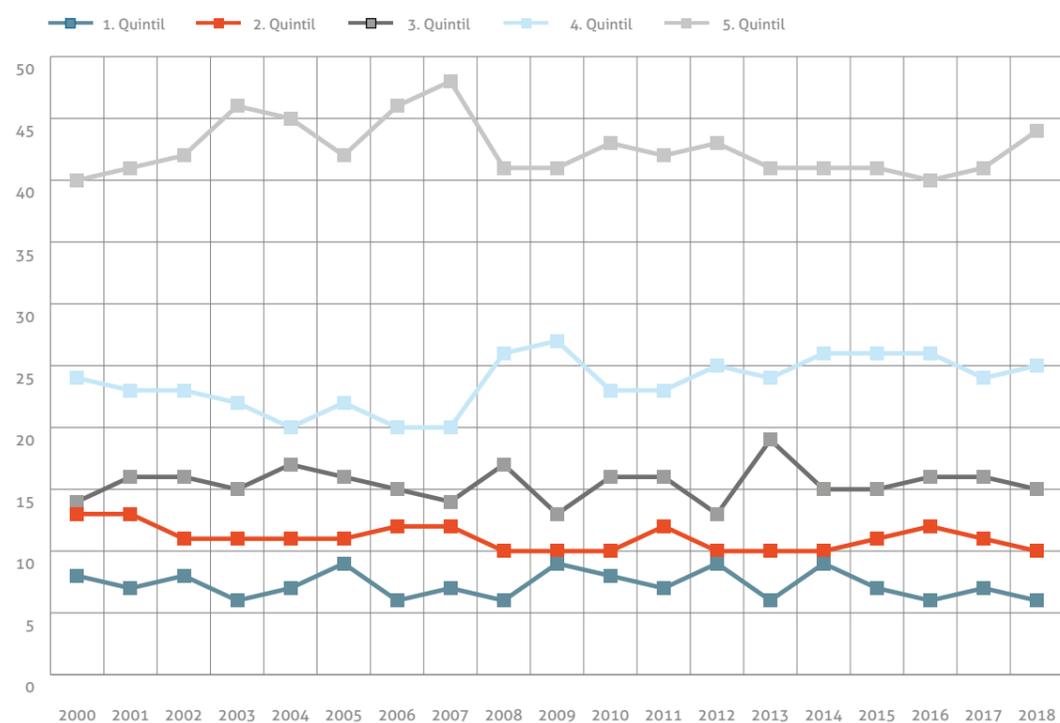
Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

Schließlich betrachten wir, wie sich die Haushalte mit Einnahmen aus Miete und Pacht in die Verteilung aller privaten Haushalte hinsichtlich ihres Einkommens einordnen. Dabei werden die privaten Haushalte entlang ihrer monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen in fünf gleich große Gruppen geteilt. Im ersten Quintil finden sich die 20 Prozent der einkommensschwächsten Haushalte, im fünften Quintil diejenigen mit den höchsten Einkommen.

Im Jahr 2018 gehörten 44 Prozent der privaten Vermieter zu den 20 Prozent der einkommensstärksten Haushalte, ein Viertel waren Teil des vierten Quintils. Die Haushalte mit Mieteinnahmen ordnen sich somit in der Regel unter den besser verdienenden Haushalten ein. Ein nicht unerheblicher Anteil der privaten Vermieter gehört jedoch auch zu den weniger einkommensstarken Haushalten: 15 Prozent sind Teil des dritten Einkommensquintils, 10 Prozent sind Teil des zweiten und 6 Prozent gehören zu den einkommensschwächsten 20 Prozent der Haushalte in Deutschland. Abbildung 4.5 zeigt, dass die Entwicklung dieser Verteilung in den vergangenen Jahren weitgehend stabil blieb.

Die dargestellte Verteilung ist in mindestens zweierlei Hinsicht nicht überraschend. Haushalte, die Mieteinnahmen verbuchen, haben anderen Haushalten, die nicht über diese Einnahmen verfügen, eben mindestens diese Einnahmen voraus, sodass sie sich unter sonst gleichen Bedingungen in einer höheren Einkommensgruppe einordnen. Außerdem setzt die private Vermietung voraus, die für den Immobilienerwerb vorab notwendigen Eigenkapitalanforderungen erfüllt zu haben, was wiederum ein monatliches Einkommen bedingt, mit dem diese angespart werden konnten. Davon abgesehen ist ein insgesamt relativ hohes Einkommen zuträglich, um das finanzielle, unternehmerische Risiko, das mit einer privaten Vermietung einhergeht, zu verringern. Teil des Risikos sind Mietausfälle und (unerwartete) Ausgaben für Modernisierung oder Instandhaltung.

Abbildung 4.5: Verteilung der Vermieter hinsichtlich ihrer monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen relativ zu allen Haushalten<sup>1)</sup>  
in Prozent



1) Lesebeispiel:

Sechs Prozent der Vermieter gehörten zu den einkommensschwächsten 20 Prozent der Haushalte im Jahr 2018.

Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

## 5 FAZIT

Im letzten Jahr hat sich die Schere zwischen den Kosten der Selbstnutzer und den Kosten der Mieter noch einmal geweitet. Das Wohnen im Eigentum ist damit noch attraktiver geworden, vor allem, weil die Zinsen gesunken sind und die Preise dies nicht vollumfänglich nachvollzogen haben. Daraus folgen zwei wichtige Implikationen, insbesondere mit Blick auf die durch die Corona-Pandemie ausgelöste Wirtschaftskrise.

Erstens ist angesichts der relativ günstigen Bewertungen von Wohneigentum nicht davon auszugehen, dass die Preise einbrechen werden. Zwar sind die Preise in den letzten Jahren teilweise sehr stark gestiegen, aber gegeben die Zins- und Mietentwicklungen wären noch stärkere Preisanstiege erwartbar gewesen. Dies bedeutet nun nicht, dass sich die Preisentwicklungen der letzten Jahre einfach fortsetzen werden, aber es bedeutet eben auch nicht, dass es einen Preiseinbruch geben wird. Vielmehr ist eine Stagnation der Preise zu erwarten, da die Einkommensausfälle die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt verringern werden. Aber schon im nächsten Jahr, wenn sich die Wirtschaft auf einem Erholungspfad bewegt, könnten die Preise wieder spürbar steigen.

Zweitens verdeutlichen die Ergebnisse noch einmal, wie attraktiv Wohneigentum ist, und dass die Politik den Zugang zu Wohneigentum erleichtern sollte. Für viele Menschen wäre der Kauf von Wohneigentum nicht nur mit einer zusätzlichen Altersvorsorge verbunden, sondern sogar mit geringeren laufenden Kosten. Vielerorts haben sich die Kosten für eine Annuität sogar noch einmal verringert. Das Problem ist aber, dass vielen Menschen das Startkapital für die Bildung von Wohneigentum fehlt. Selbst wenn Banken bereit sind, 100 Prozent der Immobilie zu finanzieren, müssen noch die Kosten für die Grunderwerbsteuer, für den Notar, das Grundbuch und meistens auch noch den Makler bezahlt werden. Je nach Bundesland müssen so zwischen 8 und 15 Prozent des Kaufpreises entrichtet werden, was viele Haushalte überfordert. Schließlich ist die Kehrseite niedriger Fremdkapitalzinsen auch eine geringe Rendite für Sparer, so dass die Kapitalbildung besonders schwerfällt. Natürlich ist in Zeiten einer Wirtschaftskrise nicht mit einer üppigen Förderung zu rechnen, doch diese wäre auch gar nicht sinnvoll und notwendig. Vielmehr könnte man den Zugang erleichtern, zum Beispiel durch staatlich garantierte Nachrangdarlehen, die den Staat de facto wenig kosten, sowie etwa eine Reform der Grunderwerbsteuer. Gerade durch die Kombination aus Freibetrag und Stufentarif könnten sowohl die Einnahmen für die Bundesländer erhalten als auch der Zugang gerade für Haushalte mit geringeren und mittleren Einkommen deutlich verbessert werden (Hentze/Voigtländer, 2017). Die aktuelle Krise unterstreicht, wie wichtig Wohneigentum auch als zusätzliche Sicherheit sein kann. Schließlich ermöglicht Wohneigentum etwa auch zusätzliche Kredite aufzunehmen, um kurzfristige Liquidität zu gewinnen. Darüber hinaus dürften sich gerade Wohnimmobilien wiederum als sicherer Hafen für Anleger herausstellen, was die Politik ermutigen sollte, den Zugang zu Wohnimmobilien für alle Bevölkerungsgruppen zu erleichtern.

Der Wohnungsmarkt als Bestandteil der Gesamtwirtschaft wird sich nicht vollends der Krise entziehen können, aber er wird vermutlich deutlich besser durch die Krise kommen als viele andere Vermögensmärkte. Entsprechend bietet der Markt auch Chancen, und diese Chancen sollten möglichst vielen Menschen eröffnet werden. Umso wichtiger ist es, dass die Wohneigentumspolitik nun von der Politik nicht ignoriert, sondern stattdessen mit Verve vorangebracht wird.

## 6 LITERATURVERZEICHNIS

- BMF, 2019, Entwicklung der Steuer- und Abgabenquoten, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2019/08/Inhalte/Kapitel-6-Statistiken/6-1-11-entwicklung-der-steuer-und-abgabequoten.htm> [27.04.2020]
- 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
- Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2018, Reasons for the Declining Real Interest Rates, IW-Report, 47/18, Köln
- Deutsche Bundesbank, 2020a, Zeitreihe BBK01.SUD119: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [27.04.2020]
- Deutsche Bundesbank, 2020b, Zeitreihe BBK01.WU0022: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Anleihen von Unternehmen (Nicht-MFIs), [https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.WU0022](https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.WU0022) [27.04.2020]
- Dr. Klein, 2020, Mittlerer Beleihungsauslauf, <https://www.drklein.de/presse.html> [27.04.2020]
- F+B, 2020, F+B Marktmonitor. Datenbank Marktmieten, Datenstand 3. Quartal 2019 (einschl.)
- Garett, Thomas A., 2007, Economic Effects of the 1918 Influenza Pandemic, [https://www.stlouisfed.org/~media/files/pdfs/community-development/research-reports/pandemic\\_flu\\_report.pdf?la=en](https://www.stlouisfed.org/~media/files/pdfs/community-development/research-reports/pandemic_flu_report.pdf?la=en) [07.05.2020]
- 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
- Jordà, Òscar / Singh, Sanjay R. / Taylor, Alan M., 2020, "Longer-Run Economic Consequences of Pandemics, Working Paper, 2020-09, <https://doi.org/10.24148/wp2020-09>
- Maennig, Wolfgang, 20.03.2020, Eigentümer wollen lieber verkaufen als vermieten, in: Tagesspiegel, 20.03.2020
- Oberst, Christian A. / Voigtländer, Michael, 2020, Aufsteigerregionen in Deutschland - Go East! Eine empirische Analyse der Entwicklung deutscher Regionen, IW-Report, 16/2020, 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
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2020, Die gesamtwirtschaftliche Lage angesichts der Corona-Pandemie. Sondergutachten 2020, Wiesbaden
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018, Die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Analyse für alle deutschen Kreise, IW-Gutachten, Köln
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019a, IW-Gutachten zur Reform des Mietspiegels. Gutachten für den Zentralen Immobilienausschuss, IW-Gutachten, Köln
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019b, Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels. Gutachten für die CDU-Fraktion Berlin, IW-Gutachten, Köln
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2020, Entwicklung von Löhnen und Mieten - dreigeteiltes Deutschland, IW-Kurzbericht, Nr. 4, Köln
- Sauer, Stefan / Wohlrabe, Klaus, 2020, Konjunkturumfragen im Fokus: Deutsche Wirtschaft in Corona-Schockstarre, München, <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2020-04-sauer-wohrlabe-konjunkturumfrage-coronakrise-2020-04-15.pdf> [07.05.2020]
- vdpResearch, 2020, Transaktionsdatenbank, <https://www.vdpresearch.de/transaktionsdatenbank/> [27.04.2020]

## TABELLENVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 3.1: Variablen und Datenquellen .....   | 12 |
| Tabelle 3.2: Relation von Selbstnutzervorteil, Bruttoanfangsrendite und Bruttovervielfältigern in den deutschen Metropolen im Jahr 2019 .....   | 16 |
| Tabelle 3.3: Zinsentwicklung für Hypothekendarlehen nach Länge der anfänglichen Zinsbindung und Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen (Unternehmensanleihen) ..... | 20 |
| Tabelle 3.4: Reale Veränderung der Annuität und der Miete zwischen 2018 und 2019 in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten .....   | 24 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 2.1: Scoring von Miet- und Lohnentwicklung <sup>1)</sup> sowie wirtschaftlicher Resilienz der Beschäftigten <sup>2)</sup> in den deutschen Kreisen durch die Corona-Pandemie ..... | 9  |
| Abbildung 3.1: Entwicklung der Selbstnutzervorteile und Mieten <sup>1)</sup> .....   | 14 |
| Abbildung 3.2: Selbstnutzervorteile und Mieten in den deutschen Metropolen .....   | 15 |
| Abbildung 3.3: Selbstnutzervorteile und Mieten <sup>1)</sup> im Vergleich .....  | 19 |
| Abbildung 3.4: Neutraler Zins <sup>1)</sup> in den Kreisen .....   | 21 |
| Abbildung 3.5: Entwicklung <sup>1)</sup> und Niveau <sup>2)</sup> der Annuität <sup>3)</sup> .....   | 22 |
| Abbildung 3.6: Niveauunterschiede in der Annuität <sup>1)</sup> bei der Immobilienfinanzierung, 2019 .....   | 23 |
| Abbildung 4.1: Vermieterstruktur im Jahr 2018 nach Gemeindegrößen <sup>1)</sup> .....  | 25 |
| Abbildung 4.2: Anteil und Anzahl der Haushalte mit Einnahmen aus Miete und Pacht nach Gemeindegrößen (Wohnort) <sup>1)</sup> .....   | 27 |
| Abbildung 4.3: Einkommen aus Miete oder Pacht nach Gemeindegrößen (Wohnort) <sup>1)</sup> im Jahr 2017 .....   | 28 |
| Abbildung 4.4: Anteil der Vermieter mit Zins- und Tilgungslast nach Mieteinnahmen <sup>1)</sup> vor Zins- und Tilgungsleistungen im Jahr 2017 .....  | 29 |
| Abbildung 4.5: Verteilung der Vermieter hinsichtlich ihrer monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen relativ zu allen Haushalten <sup>1)</sup> .....  | 30 |

## ANHANG

|                           | Region                   | Selbstnutzerkosten<br>2018 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2018 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|---------------------------|--------------------------|--|--|---------------------------------|
| <b>Schleswig-Holstein</b> |                          |  |  |                                 |
| 01001                     | Flensburg                | 3,26   | 54,3   | 4,3                             |
| 01002                     | Kiel                     | 4,11   | 57,3   | 4,7                             |
| 01003                     | Lübeck                   | 3,93   | 61,6   | 5,3                             |
| 01004                     | Neumünster               | 3,69   | 49,0   | 4,0                             |
| 01051                     | LK Dithmarschen          | 4,08   | 41,2   | 3,5                             |
| 01053                     | LK Herzogtum Lauenburg   | 3,90   | 56,9   | 4,6                             |
| 01054                     | LK Nordfriesland         | 5,80   | 25,4   | 2,3                             |
| 01055                     | LK Ostholstein           | 4,19   | 58,9   | 4,9                             |
| 01056                     | LK Pinneberg             | 4,23   | 60,4   | 5,1                             |
| 01057                     | LK Plön                  | 3,64   | 55,4   | 4,4                             |
| 01058                     | LK Rendsburg-Eckernförde | 3,39   | 58,5   | 4,8                             |
| 01059                     | LK Schleswig-Flensburg   | 3,14   | 57,1   | 4,6                             |
| 01060                     | LK Segeberg              | 3,90   | 62,5   | 5,4                             |
| 01061                     | LK Steinburg             | 4,38   | 42,3   | 3,9                             |
| 01062                     | LK Stormarn              | 4,55   | 59,0   | 4,9                             |
| <b>Hamburg</b>            |                          |  |  |                                 |
| 02000                     | Hamburg                  | 9,26   | 43,1   | 3,3                             |
| <b>Niedersachsen</b>      |                          |  |  |                                 |
| 03101                     | Braunschweig             | 3,94   | 57,3   | 4,6                             |
| 03102                     | Salzgitter               | 5,69   | 11,1   | 2,1                             |
| 03103                     | Wolfsburg                | 3,37   | 64,9   | 5,8                             |
| 03151                     | LK Gifhorn               | 3,34   | 53,9   | 4,2                             |
| 03153                     | LK Goslar                | 6,19   | 1,6  | 1,6                             |
| 03154                     | LK Helmstedt             | 3,62   | 43,3   | 4,0                             |
| 03155                     | LK Northeim              | 4,55   | 24,2   | 2,9                             |
| 03157                     | LK Peine                 | 3,35   | 52,1   | 4,5                             |
| 03158                     | LK Wolfenbüttel          | 4,83   | 34,9   | 3,3                             |
| 03159                     | LK Göttingen             | 4,98   | 44,3   | 3,9                             |
| 03241                     | LK Hannover              | 4,09   | 56,7   | 4,5                             |
| 03251                     | LK Diepholz              | 3,03   | 64,4   | 5,7                             |
| 03252                     | LK Hameln-Pyrmont        | 5,20   | 19,0   | 2,5                             |
| 03254                     | LK Hildesheim            | 4,09   | 42,2   | 4,0                             |
| 03255                     | LK Holzminden            | 5,52   | 2,7  | 1,7                             |

|                            | Region                   | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|----------------------------|--------------------------|--|--|---------------------------------|
| 03256                      | LK Nienburg (Weser)      | 2,36   | 61,9   | 5,3                             |
| 03257                      | LK Schaumburg            | 5,45   | 16,8   | 2,4                             |
| 03351                      | LK Celle                 | 4,58   | 40,2   | 3,7                             |
| 03352                      | LK Cuxhaven              | 3,69   | 53,0   | 4,1                             |
| 03353                      | LK Harburg               | 4,33   | 59,5   | 4,9                             |
| 03354                      | LK Lüchow-Dannenberg     | 2,35   | 55,0   | 4,3                             |
| 03355                      | LK Lüneburg              | 4,01   | 61,7   | 5,2                             |
| 03356                      | LK Osterholz             | 3,24   | 59,3   | 5,3                             |
| 03357                      | LK Rotenburg (Wümme)     | 2,38   | 68,5   | 6,5                             |
| 03358                      | LK Soltau-Fallingb.ostel | 3,08   | 54,8   | 4,9                             |
| 03359                      | LK Stade                 | 3,78   | 61,0   | 5,1                             |
| 03360                      | LK Uelzen                | 2,55   | 61,2   | 5,2                             |
| 03361                      | LK Verden                | 3,14   | 63,5   | 5,5                             |
| 03401                      | Delmenhorst              | 3,50   | 54,1   | 4,6                             |
| 03402                      | Emden                    | 3,73   | 58,4   | 5,9                             |
| 03403                      | Oldenburg                | 4,17   | 58,1   | 4,7                             |
| 03404                      | Osnabrück                | 3,44   | 63,6   | 5,5                             |
| 03405                      | Wilhelmshaven            | 3,54   | 42,6   | 3,7                             |
| 03451                      | LK Ammerland             | 3,42   | 57,0   | 4,6                             |
| 03452                      | LK Aurich                | 3,31   | 56,4   | 4,5                             |
| 03453                      | LK Cloppenburg           | 2,45   | 67,8   | 6,4                             |
| 03454                      | LK Emsland               | 2,71   | 62,7   | 5,4                             |
| 03455                      | LK Friesland             | 3,61   | 47,6   | 3,6                             |
| 03456                      | LK Grafschaft Bentheim   | 3,02   | 64,0   | 5,6                             |
| 03457                      | LK Leer                  | 3,79   | 52,6   | 4,1                             |
| 03458                      | LK Oldenburg             | 3,35   | 61,0   | 5,1                             |
| 03459                      | LK Osnabrück             | 2,99   | 58,5   | 4,8                             |
| 03460                      | LK Vechta                | 3,35   | 54,4   | 4,3                             |
| 03461                      | LK Wesermarsch           | 2,79   | 59,5   | 4,9                             |
| 03462                      | LK Wittmund              | 4,71   | 28,4   | 2,4                             |
| <b>Bremen</b>              |                          |  |  |                                 |
| 04011                      | Bremen                   | 4,46   | 58,0   | 4,8                             |
| 04012                      | Bremerhaven              | 3,62   | 38,8   | 3,6                             |
| <b>Nordrhein-Westfalen</b> |                          |  |  |                                 |
| 05111                      | Düsseldorf               | 5,82   | 58,7   | 4,9                             |
| 05112                      | Duisburg                 | 7,63   | -3,3   | 1,4                             |
| 05113                      | Essen                    | 8,25   | 3,9  | 1,7                             |

|       | Region                        | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|-------|-------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 05114 | Krefeld                       | 8,06   | 6,9  | 1,9                             |
| 05116 | Mönchengladbach               | 6,25   | 20,1   | 2,6                             |
| 05117 | Mülheim an der Ruhr           | 7,38   | 19,7   | 2,5                             |
| 05119 | Oberhausen                    | 7,03   | 8,2  | 2,0                             |
| 05120 | Remscheid                     | 7,52   | -5,9   | 1,3                             |
| 05122 | Solingen                      | 5,21   | 38,5   | 3,4                             |
| 05124 | Wuppertal                     | 8,85   | -12,8  | 0,9                             |
| 05154 | LK Kleve                      | 5,22   | 31,7   | 3,3                             |
| 05158 | LK Mettmann                   | 5,82   | 43,9   | 3,8                             |
| 05162 | LK Rhein-Kreis Neuss          | 4,87   | 53,4   | 4,2                             |
| 05166 | LK Viersen                    | 6,30   | 26,3   | 2,8                             |
| 05170 | LK Wesel                      | 6,53   | 23,6   | 2,8                             |
| 05314 | Bonn                          | 5,34   | 58,4   | 4,8                             |
| 05315 | Köln                          | 5,92   | 59,5   | 5,0                             |
| 05316 | Leverkusen                    | 5,72   | 42,0   | 3,6                             |
| 05334 | LK Städteregion Aachen        | 4,17   | 60,3   | 5,1                             |
| 05358 | LK Düren                      | 4,95   | 32,5   | 3,2                             |
| 05362 | LK Rhein-Erft-Kreis           | 4,68   | 56,0   | 5,0                             |
| 05366 | LK Euskirchen                 | 5,35   | 33,5   | 3,3                             |
| 05370 | LK Heinsberg                  | 4,25   | 44,3   | 4,2                             |
| 05374 | LK Oberbergischer Kreis       | 6,73   | 8,8  | 2,0                             |
| 05378 | LK Rheinisch-Bergischer Kreis | 5,44   | 47,0   | 4,0                             |
| 05382 | LK Rhein-Sieg-Kreis           | 4,70   | 51,9   | 4,1                             |
| 05512 | Bottrop                       | 5,49   | 32,8   | 3,3                             |
| 05513 | Gelsenkirchen                 | 7,34   | -12,8  | 0,9                             |
| 05515 | Münster                       | 5,18   | 60,2   | 5,1                             |
| 05554 | LK Borken                     | 4,39   | 41,3   | 3,7                             |
| 05558 | LK Coesfeld                   | 4,19   | 44,9   | 3,9                             |
| 05562 | LK Recklinghausen             | 7,51   | -1,3   | 1,5                             |
| 05566 | LK Steinfurt                  | 3,22   | 56,2   | 4,5                             |
| 05570 | LK Warendorf                  | 3,67   | 52,0   | 4,6                             |
| 05711 | Bielefeld                     | 4,40   | 51,9   | 4,3                             |
| 05754 | LK Gütersloh                  | 3,81   | 52,4   | 4,3                             |
| 05758 | LK Herford                    | 4,40   | 38,1   | 3,7                             |
| 05762 | LK Höxter                     | 4,92   | 3,1  | 1,7                             |
| 05766 | LK Lippe                      | 4,97   | 32,4   | 3,4                             |
| 05770 | LK Minden-Lübbecke            | 4,09   | 42,7   | 3,9                             |

|               | Region                   | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|---------------|--------------------------|--|--|---------------------------------|
| 05774         | LK Paderborn             | 3,57   | 55,7   | 4,5                             |
| 05911         | Bochum                   | 7,45   | 10,1   | 2,0                             |
| 05913         | Dortmund                 | 5,17   | 39,8   | 3,8                             |
| 05914         | Hagen                    | 7,92   | -17,0  | 0,7                             |
| 05915         | Hamm                     | 3,88   | 41,4   | 3,8                             |
| 05916         | Herne                    | 6,54   | 1,4  | 1,6                             |
| 05954         | LK Ennepe-Ruhr-Kreis     | 6,11   | 18,1   | 2,4                             |
| 05958         | LK Hochsauerlandkreis    | 5,72   | 10,4   | 2,0                             |
| 05962         | LK Märkischer Kreis      | 7,17   | -3,2   | 1,4                             |
| 05966         | LK Olpe                  | 5,69   | 30,7   | 3,3                             |
| 05970         | LK Siegen-Wittgenstein   | 4,42   | 48,8   | 4,6                             |
| 05974         | LK Soest                 | 3,77   | 48,4   | 4,2                             |
| 05978         | LK Unna                  | 6,26   | 11,2   | 2,1                             |
| <b>Hessen</b> |                          |  |  |                                 |
| 06411         | Darmstadt                | 5,83   | 58,0   | 4,8                             |
| 06412         | Frankfurt am Main        | 8,24   | 55,6   | 4,5                             |
| 06413         | Offenbach am Main        | 5,24   | 56,6   | 4,6                             |
| 06414         | Wiesbaden                | 6,37   | 53,8   | 4,3                             |
| 06431         | LK Bergstraße            | 4,44   | 54,9   | 4,4                             |
| 06432         | LK Darmstadt-Dieburg     | 4,66   | 56,4   | 4,6                             |
| 06433         | LK Groß-Gerau            | 4,15   | 64,7   | 6,0                             |
| 06434         | LK Hochtaunuskreis       | 6,77   | 51,0   | 4,0                             |
| 06435         | LK Main-Kinzig-Kreis     | 4,40   | 55,5   | 4,6                             |
| 06436         | LK Main-Taunus-Kreis     | 6,17   | 53,9   | 4,3                             |
| 06437         | LK Odenwaldkreis         | 3,55   | 54,1   | 4,9                             |
| 06438         | LK Offenbach             | 4,97   | 58,1   | 4,8                             |
| 06439         | LK Rheingau-Taunus-Kreis | 5,36   | 48,5   | 3,8                             |
| 06440         | LK Wetteraukreis         | 4,62   | 56,6   | 4,7                             |
| 06531         | LK Gießen                | 3,89   | 59,7   | 5,1                             |
| 06532         | LK Lahn-Dill-Kreis       | 3,67   | 49,5   | 4,2                             |
| 06533         | LK Limburg-Weilburg      | 6,03   | 19,1   | 2,4                             |
| 06534         | LK Marburg-Biedenkopf    | 3,68   | 64,2   | 5,8                             |
| 06535         | LK Vogelsbergkreis       | 3,22   | 45,4   | 4,4                             |
| 06611         | Kassel                   | 3,38   | 61,4   | 5,3                             |
| 06631         | LK Fulda                 | 3,15   | 54,5   | 4,4                             |
| 06632         | LK Hersfeld-Rotenburg    | 5,04   | 22,6   | 2,7                             |
| 06633         | LK Kassel                | 3,12   | 56,2   | 4,6                             |

|                        | Region                       | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|------------------------|------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 06634                  | LK Schwalm-Eder-Kreis        | 3,55   | 43,2   | 3,8                             |
| 06635                  | LK Waldeck-Frankenberg       | 4,42   | 30,3   | 3,3                             |
| 06636                  | LK Werra-Meißner-Kreis       | 2,82   | 52,0   | 5,3                             |
| <b>Rheinland-Pfalz</b> |                              |  |  |                                 |
| 07111                  | Koblenz                      | 4,11   | 57,1   | 4,6                             |
| 07131                  | LK Ahrweiler                 | 3,43   | 58,9   | 4,8                             |
| 07132                  | LK Altenkirchen (Westerwald) | 3,25   | 54,5   | 5,6                             |
| 07133                  | LK Bad Kreuznach             | 3,50   | 55,2   | 4,4                             |
| 07134                  | LK Birkenfeld                | 4,31   | 24,0   | 3,0                             |
| 07135                  | LK Cochem-Zell               | 3,18   | 43,5   | 3,3                             |
| 07137                  | LK Mayen-Koblenz             | 3,53   | 48,8   | 4,0                             |
| 07138                  | LK Neuwied                   | 3,19   | 53,3   | 4,2                             |
| 07140                  | LK Rhein-Hunsrück-Kreis      | 4,91   | 18,9   | 2,5                             |
| 07141                  | LK Rhein-Lahn-Kreis          | 4,23   | 38,3   | 3,5                             |
| 07143                  | LK Westerwaldkreis           | 3,22   | 50,6   | 4,6                             |
| 07211                  | Trier                        | 4,20   | 65,2   | 5,9                             |
| 07231                  | LK Bernkastel-Wittlich       | 3,57   | 49,5   | 3,8                             |
| 07232                  | LK Eifelkreis Bitburg-Prüm   | 3,29   | 62,1   | 5,3                             |
| 07233                  | LK Vulkaneifel               | 5,54   | 7,4  | 1,9                             |
| 07235                  | LK Trier-Saarburg            | 4,10   | 54,8   | 4,3                             |
| 07311                  | Frankenthal (Pfalz)          | 3,89   | 55,4   | 4,4                             |
| 07312                  | Kaiserslautern               | 3,88   | 50,9   | 4,5                             |
| 07313                  | Landau in der Pfalz          | 3,49   | 62,8   | 5,4                             |
| 07314                  | Ludwigshafen am Rhein        | 4,00   | 57,1   | 4,6                             |
| 07315                  | Mainz                        | 5,52   | 60,9   | 5,1                             |
| 07316                  | Neustadt a. d. Weinstraße    | 4,06   | 53,2   | 4,2                             |
| 07317                  | Pirmasens                    | 4,32   | 17,7   | 2,5                             |
| 07318                  | Speyer                       | 3,76   | 63,5   | 5,5                             |
| 07319                  | Worms                        | 3,66   | 58,8   | 4,8                             |
| 07320                  | Zweibrücken                  | 4,30   | 38,1   | 3,8                             |
| 07331                  | LK Alzey-Worms               | 2,97   | 61,2   | 5,2                             |
| 07332                  | LK Bad Dürkheim              | 3,71   | 56,1   | 4,5                             |
| 07333                  | LK Donnersbergkreis          | 2,99   | 53,9   | 4,9                             |
| 07334                  | LK Germersheim               | 3,57   | 56,5   | 4,5                             |
| 07335                  | LK Kaiserslautern            | 4,28   | 39,7   | 4,2                             |
| 07336                  | LK Kusel                     | 3,58   | 41,1   | 4,0                             |
| 07337                  | LK Südliche Weinstraße       | 3,76   | 54,7   | 4,3                             |

|                          | Region                      | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|--------------------------|-----------------------------|--|--|---------------------------------|
| 07338                    | LK Rhein-Pfalz-Kreis        | 3,78   | 57,1   | 4,6                             |
| 07339                    | LK Mainz-Bingen             | 3,55   | 64,6   | 5,7                             |
| 07340                    | LK Südwestpfalz             | 3,80   | 42,1   | 4,1                             |
| <b>Baden-Württemberg</b> |                             |  |  |                                 |
| 08111                    | Stuttgart                   | 7,87   | 51,0   | 3,9                             |
| 08115                    | LK Böblingen                | 6,03   | 51,4   | 4,0                             |
| 08116                    | LK Esslingen                | 5,77   | 54,5   | 4,3                             |
| 08117                    | LK Göppingen                | 4,72   | 53,2   | 4,1                             |
| 08118                    | LK Ludwigsburg              | 5,68   | 54,9   | 4,3                             |
| 08119                    | LK Rems-Murr-Kreis          | 5,66   | 51,3   | 4,0                             |
| 08121                    | Heilbronn                   | 4,74   | 54,5   | 4,3                             |
| 08125                    | LK Heilbronn                | 4,04   | 57,3   | 4,6                             |
| 08126                    | LK Hohenlohekreis           | 3,38   | 59,0   | 4,8                             |
| 08127                    | LK Schwäbisch Hall          | 3,63   | 54,0   | 4,2                             |
| 08128                    | LK Main-Tauber-Kreis        | 3,84   | 43,5   | 3,6                             |
| 08135                    | LK Heidenheim               | 3,69   | 52,5   | 4,1                             |
| 08136                    | LK Ostalbkreis              | 4,12   | 54,7   | 4,3                             |
| 08211                    | Baden-Baden                 | 4,90   | 58,5   | 4,8                             |
| 08212                    | Karlsruhe                   | 5,38   | 59,4   | 4,9                             |
| 08215                    | LK Karlsruhe                | 4,32   | 55,9   | 4,4                             |
| 08216                    | LK Rastatt                  | 4,04   | 56,5   | 4,5                             |
| 08221                    | Heidelberg                  | 7,94   | 50,5   | 3,9                             |
| 08222                    | Mannheim                    | 4,81   | 59,7   | 4,9                             |
| 08225                    | LK Neckar-Odenwald-Kreis    | 2,61   | 61,8   | 5,3                             |
| 08226                    | LK Rhein-Neckar-Kreis       | 4,38   | 57,5   | 4,7                             |
| 08231                    | Pforzheim                   | 3,93   | 57,7   | 4,7                             |
| 08235                    | LK Calw                     | 3,88   | 52,9   | 4,5                             |
| 08236                    | LK Enzkreis                 | 4,44   | 50,0   | 3,8                             |
| 08237                    | LK Freudenstadt             | 5,13   | 34,4   | 3,4                             |
| 08311                    | Freiburg im Breisgau        | 6,74   | 56,2   | 4,5                             |
| 08315                    | LK Breisgau-Hochschwarzwald | 5,42   | 49,9   | 3,8                             |
| 08316                    | LK Emmendingen              | 4,69   | 51,8   | 4,0                             |
| 08317                    | LK Ortenaukreis             | 4,30   | 49,7   | 3,8                             |
| 08325                    | LK Rottweil                 | 3,85   | 50,7   | 4,4                             |
| 08326                    | LK Schwarzwald-Baar-Kreis   | 3,73   | 54,5   | 4,3                             |
| 08327                    | LK Tuttlingen               | 3,05   | 64,4   | 5,7                             |
| 08335                    | LK Konstanz                 | 6,01   | 52,8   | 4,1                             |

|               | Region                     | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|---------------|----------------------------|--|--|---------------------------------|
| 08336         | LK Lörrach                 | 4,61   | 59,2   | 4,9                             |
| 08337         | LK Waldshut                | 3,85   | 55,0   | 4,4                             |
| 08415         | LK Reutlingen              | 4,88   | 56,1   | 4,5                             |
| 08416         | LK Tübingen                | 5,42   | 57,9   | 4,7                             |
| 08417         | LK Zollernalbkreis         | 3,09   | 60,9   | 5,1                             |
| 08421         | Ulm                        | 4,53   | 64,0   | 5,6                             |
| 08425         | LK Alb-Donau-Kreis         | 3,39   | 63,1   | 5,5                             |
| 08426         | LK Biberach                | 3,31   | 62,0   | 5,3                             |
| 08435         | LK Bodenseekreis           | 4,98   | 61,9   | 5,3                             |
| 08436         | LK Ravensburg              | 4,18   | 60,3   | 5,0                             |
| 08437         | LK Sigmaringen             | 3,31   | 56,7   | 4,5                             |
| <b>Bayern</b> |                            |  |  |                                 |
| 09161         | Ingolstadt                 | 5,96   | 57,9   | 4,6                             |
| 09162         | München                    | 11,60  | 45,9   | 3,5                             |
| 09163         | Rosenheim                  | 5,84   | 53,3   | 4,1                             |
| 09171         | LK Altötting               | 3,73   | 53,4   | 4,1                             |
| 09172         | LK Berchtesgadener Land    | 4,87   | 50,9   | 3,9                             |
| 09173         | LK Bad Tölz-Wolfratshausen | 6,58   | 51,1   | 3,9                             |
| 09174         | LK Dachau                  | 6,95   | 51,1   | 3,9                             |
| 09175         | LK Ebersberg               | 6,85   | 53,6   | 4,2                             |
| 09176         | LK Eichstätt               | 4,92   | 50,8   | 3,9                             |
| 09177         | LK Erding                  | 5,89   | 54,3   | 4,2                             |
| 09178         | LK Freising                | 6,61   | 53,3   | 4,1                             |
| 09179         | LK Fürstenfeldbruck        | 7,14   | 52,5   | 4,0                             |
| 09180         | LK Garmisch-Partenkirchen  | 7,28   | 41,7   | 3,2                             |
| 09181         | LK Landsberg a. Lech       | 5,13   | 56,2   | 4,4                             |
| 09182         | LK Miesbach                | 7,78   | 45,1   | 3,4                             |
| 09183         | LK Mühldorf a. Inn         | 3,43   | 58,9   | 4,8                             |
| 09184         | LK München                 | 10,01  | 41,9   | 3,2                             |
| 09185         | LK Neuburg-Schrobenhausen  | 4,17   | 53,2   | 4,1                             |
| 09186         | LK Pfaffenhofen a.d. Ilm   | 4,58   | 53,2   | 4,1                             |
| 09187         | LK Rosenheim               | 5,30   | 53,7   | 4,2                             |
| 09188         | LK Starnberg               | 8,13   | 51,3   | 3,9                             |
| 09189         | LK Traunstein              | 5,45   | 46,4   | 3,5                             |
| 09190         | LK Weilheim-Schongau       | 5,22   | 53,4   | 4,1                             |
| 09261         | Landshut                   | 5,13   | 54,6   | 4,3                             |
| 09262         | Passau                     | 3,48   | 65,4   | 5,8                             |

|       | Region                         | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|-------|--------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 09263 | Straubing                      | 3,56   | 58,5   | 4,7                             |
| 09271 | LK Deggendorf                  | 3,27   | 59,2   | 4,8                             |
| 09272 | LK Freyung-Grafenau            | 3,21   | 50,1   | 4,4                             |
| 09273 | LK Kelheim                     | 3,54   | 60,8   | 5,1                             |
| 09274 | LK Landshut                    | 4,41   | 49,3   | 3,7                             |
| 09275 | LK Passau                      | 3,44   | 53,5   | 4,1                             |
| 09276 | LK Regen                       | 2,65   | 58,4   | 5,5                             |
| 09277 | LK Rottal-Inn                  | 2,70   | 60,7   | 5,0                             |
| 09278 | LK Straubing-Bogen             | 2,57   | 62,8   | 5,4                             |
| 09279 | LK Dingolfing-Landau           | 3,35   | 53,0   | 4,1                             |
| 09361 | Amberg                         | 3,64   | 54,9   | 4,3                             |
| 09362 | Regensburg                     | 7,24   | 48,0   | 3,6                             |
| 09363 | Weiden i. d. OPf.              | 2,64   | 65,3   | 5,8                             |
| 09371 | LK Amberg-Sulzbach             | 2,68   | 60,5   | 5,0                             |
| 09372 | LK Cham                        | 3,03   | 47,9   | 3,6                             |
| 09373 | LK Neumarkt i.d. OPf.          | 3,69   | 55,9   | 4,4                             |
| 09374 | LK Neustadt a.d. Waldnaab      | 2,92   | 54,8   | 4,3                             |
| 09375 | LK Regensburg                  | 4,40   | 51,3   | 3,9                             |
| 09376 | LK Schwandorf                  | 2,63   | 63,3   | 5,4                             |
| 09377 | LK Tirschenreuth               | 3,66   | 23,6   | 2,6                             |
| 09461 | Bamberg                        | 4,67   | 59,8   | 4,9                             |
| 09462 | Bayreuth                       | 3,94   | 59,1   | 4,8                             |
| 09463 | Coburg                         | 3,33   | 57,1   | 4,6                             |
| 09464 | Hof                            | 2,82   | 53,9   | 4,9                             |
| 09471 | LK Bamberg                     | 3,49   | 49,0   | 3,7                             |
| 09472 | LK Bayreuth                    | 3,15   | 52,8   | 4,1                             |
| 09473 | LK Coburg                      | 2,50   | 63,3   | 5,4                             |
| 09474 | LK Forchheim                   | 3,49   | 56,8   | 4,5                             |
| 09475 | LK Hof                         | 2,84   | 45,6   | 4,4                             |
| 09476 | LK Kronach                     | 5,59   | 11,8   | 2,1                             |
| 09477 | LK Kulmbach                    | 2,32   | 66,7   | 6,1                             |
| 09478 | LK Lichtenfels                 | 3,12   | 50,4   | 3,9                             |
| 09479 | LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge | 2,87   | 41,9   | 3,6                             |
| 09561 | Ansbach                        | 3,80   | 59,7   | 4,9                             |
| 09562 | Erlangen                       | 6,13   | 54,7   | 4,3                             |
| 09563 | Fürth                          | 4,32   | 63,2   | 5,4                             |
| 09564 | Nürnberg                       | 5,07   | 58,5   | 4,7                             |

|                 | Region                              | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|-----------------|-------------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 09565           | Schwabach                           | 4,56   | 55,9   | 4,4                             |
| 09571           | LK Ansbach                          | 3,51   | 52,8   | 4,1                             |
| 09572           | LK Erlangen-Höchstadt               | 4,45   | 54,4   | 4,2                             |
| 09573           | LK Fürth                            | 4,33   | 54,7   | 4,3                             |
| 09574           | LK Nürnberger Land                  | 4,33   | 53,8   | 4,2                             |
| 09575           | LK Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim | 3,07   | 55,1   | 4,3                             |
| 09576           | LK Roth                             | 3,80   | 53,0   | 4,1                             |
| 09577           | LK Weißenburg-Gunzenhausen          | 3,12   | 52,1   | 4,0                             |
| 09661           | Aschaffenburg                       | 4,94   | 53,8   | 4,2                             |
| 09662           | Schweinfurt                         | 3,63   | 55,6   | 4,4                             |
| 09663           | Würzburg                            | 4,93   | 55,9   | 4,4                             |
| 09671           | LK Aschaffenburg                    | 3,78   | 58,8   | 4,8                             |
| 09672           | LK Bad Kissingen                    | 3,62   | 48,3   | 4,4                             |
| 09673           | LK Rhön-Grabfeld                    | 2,72   | 55,3   | 4,3                             |
| 09674           | LK Haßberge                         | 2,73   | 49,7   | 3,8                             |
| 09675           | LK Kitzingen                        | 2,70   | 58,0   | 4,7                             |
| 09676           | LK Miltenberg                       | 3,97   | 48,8   | 4,0                             |
| 09677           | LK Main-Spessart                    | 3,28   | 53,6   | 4,1                             |
| 09678           | LK Schweinfurt                      | 2,94   | 54,8   | 4,3                             |
| 09679           | LK Würzburg                         | 3,49   | 60,7   | 5,0                             |
| 09761           | Augsburg                            | 5,09   | 56,3   | 4,4                             |
| 09762           | Kaufbeuren                          | 3,08   | 62,2   | 5,3                             |
| 09763           | Kempton (Allgäu)                    | 3,86   | 60,7   | 5,0                             |
| 09764           | Memmingen                           | 4,06   | 61,2   | 5,1                             |
| 09771           | LK Aichach-Friedberg                | 4,36   | 54,3   | 4,2                             |
| 09772           | LK Augsburg                         | 4,49   | 54,0   | 4,2                             |
| 09773           | LK Dillingen a.d. Donau             | 2,92   | 59,0   | 4,8                             |
| 09774           | LK Günzburg                         | 3,51   | 58,1   | 4,7                             |
| 09775           | LK Neu-Ulm                          | 4,03   | 62,9   | 5,4                             |
| 09776           | LK Lindau (Bodensee)                | 5,16   | 55,9   | 4,4                             |
| 09777           | LK Ostallgäu                        | 4,48   | 54,2   | 4,2                             |
| 09778           | LK Unterallgäu                      | 3,39   | 60,8   | 5,0                             |
| 09779           | LK Donau-Ries                       | 3,48   | 56,6   | 4,5                             |
| 09780           | LK Oberallgäu                       | 4,98   | 51,0   | 3,9                             |
| <b>Saarland</b> |                                     |  |  |                                 |
| 10041           | LK Stadtverband Saarbrücken         | 4,36   | 46,7   | 3,9                             |
| 10042           | LK Merzig-Wadern                    | 3,31   | 64,4   | 5,8                             |

|                               | Region                         | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|-------------------------------|--------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 10043                         | LK Neunkirchen                 | 4,32   | 33,5   | 3,6                             |
| 10044                         | LK Saarlouis                   | 3,45   | 56,0   | 5,3                             |
| 10045                         | LK Saarpfalz-Kreis             | 3,84   | 48,0   | 4,3                             |
| 10046                         | LK Sankt Wendel                | 3,55   | 48,5   | 4,3                             |
| <b>Berlin</b>                 |                                |  |  |                                 |
| 11000                         | Berlin                         | 8,23   | 35,1   | 2,8                             |
| <b>Brandenburg</b>            |                                |  |  |                                 |
| 12051                         | Brandenburg an der Havel       | 3,29   | 45,9   | 3,6                             |
| 12052                         | Cottbus                        | 2,72   | 59,0   | 5,2                             |
| 12053                         | Frankfurt (Oder)               | 4,70   | 31,0   | 3,1                             |
| 12054                         | Potsdam                        | 5,76   | 53,7   | 4,4                             |
| 12060                         | LK Barnim                      | 2,62   | 65,3   | 6,1                             |
| 12061                         | LK Dahme-Spreewald             | 2,82   | 66,7   | 6,4                             |
| 12062                         | LK Elbe-Elster                 | 2,68   | 50,6   | 4,3                             |
| 12063                         | LK Havelland                   | 2,84   | 65,4   | 6,1                             |
| 12064                         | LK Märkisch-Oderland           | 2,83   | 64,3   | 5,9                             |
| 12065                         | LK Oberhavel                   | 2,92   | 66,8   | 6,4                             |
| 12066                         | LK Oberspreewald-Lausitz       | 3,36   | 42,5   | 5,0                             |
| 12067                         | LK Oder-Spree                  | 2,52   | 69,3   | 7,0                             |
| 12068                         | LK Ostprignitz-Ruppin          | 2,31   | 60,6   | 5,3                             |
| 12069                         | LK Potsdam-Mittelmark          | 4,31   | 55,8   | 4,6                             |
| 12070                         | LK Prignitz                    | 1,81   | 69,7   | 7,1                             |
| 12071                         | LK Spree-Neiße                 | 1,91   | 67,2   | 6,5                             |
| 12072                         | LK Teltow-Fläming              | 3,17   | 60,2   | 5,2                             |
| 12073                         | LK Uckermark                   | 2,01   | 66,0   | 6,8                             |
| <b>Mecklenburg-Vorpommern</b> |                                |  |  |                                 |
| 13003                         | Rostock                        | 4,62   | 52,0   | 4,0                             |
| 13004                         | Schwerin                       | 3,08   | 60,7   | 5,1                             |
| 13071                         | LK Mecklenburgische Seenplatte | 3,01   | 52,5   | 5,1                             |
| 13072                         | LK Rostock                     | 3,08   | 57,9   | 4,7                             |
| 13073                         | LK Vorpommern-Rügen            | 3,33   | 56,1   | 4,5                             |
| 13074                         | LK Nordwestmecklenburg         | 3,23   | 55,2   | 4,4                             |
| 13075                         | LK Vorpommern-Greifswald       | 4,07   | 48,7   | 4,2                             |
| 13076                         | LK Ludwigslust-Parchim         | 2,15   | 66,5   | 6,1                             |
| <b>Sachsen</b>                |                                |  |  |                                 |
| 14511                         | Chemnitz                       | 6,81   | -9,7   | 1,0                             |
| 14521                         | LK Erzgebirgskreis             | 2,98   | 47,3   | 5,3                             |

|                       | Region                              | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|-----------------------|-------------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 14522                 | LK Mittelsachsen                    | 5,17   | 10,0   | 2,1                             |
| 14523                 | LK Vogtlandkreis                    | 3,94   | 26,0   | 3,4                             |
| 14524                 | LK Zwickau                          | 4,42   | 25,9   | 3,5                             |
| 14612                 | Dresden                             | 4,49   | 47,3   | 3,6                             |
| 14625                 | LK Bautzen                          | 2,73   | 56,3   | 6,4                             |
| 14626                 | LK Görlitz                          | 1,70   | 69,2   | 7,7                             |
| 14627                 | LK Meißen                           | 3,89   | 42,0   | 3,9                             |
| 14628                 | LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge | 2,77   | 56,1   | 5,4                             |
| 14713                 | Leipzig                             | 3,70   | 53,3   | 4,1                             |
| 14729                 | LK Leipzig                          | 3,22   | 49,5   | 4,6                             |
| 14730                 | LK Nordsachsen                      | 2,43   | 61,3   | 6,1                             |
| <b>Sachsen-Anhalt</b> |                                     |  |  |                                 |
| 15001                 | Dessau-Roßlau                       | 3,15   | 48,4   | 4,9                             |
| 15002                 | Halle/Saale                         | 2,99   | 59,9   | 5,0                             |
| 15003                 | Magdeburg                           | 3,14   | 52,2   | 4,1                             |
| 15081                 | LK Altmarkkreis Salzwedel           | 1,84   | 65,6   | 6,7                             |
| 15082                 | LK Anhalt-Bitterfeld                | 3,94   | 37,1   | 4,3                             |
| 15083                 | LK Börde                            | 2,08   | 62,6   | 6,6                             |
| 15084                 | LK Burgenlandkreis                  | 3,83   | 35,5   | 4,5                             |
| 15085                 | LK Harz                             | 3,36   | 42,5   | 4,8                             |
| 15086                 | LK Jerichower Land                  | 2,93   | 48,3   | 5,6                             |
| 15087                 | LK Mansfeld-Südharz                 | 2,38   | 56,2   | 5,7                             |
| 15088                 | LK Saalekreis                       | 2,81   | 54,4   | 6,5                             |
| 15089                 | LK Salzlandkreis                    | 3,33   | 41,8   | 4,5                             |
| 15090                 | LK Stendal                          | 3,19   | 44,4   | 5,0                             |
| 15091                 | LK Wittenberg                       | 1,66   | 69,2   | 6,7                             |
| <b>Thüringen</b>      |                                     |  |  |                                 |
| 16051                 | Erfurt                              | 3,86   | 54,3   | 4,3                             |
| 16052                 | Gera                                | 4,33   | 23,3   | 3,0                             |
| 16053                 | Jena                                | 4,32   | 61,0   | 5,2                             |
| 16054                 | Suhl                                | 2,86   | 56,0   | 5,8                             |
| 16055                 | Weimar                              | 3,65   | 56,0   | 4,5                             |
| 16056                 | Eisenach                            | 5,36   | 18,1   | 2,6                             |
| 16061                 | LK Eichsfeld                        | 2,41   | 53,3   | 4,6                             |
| 16062                 | LK Nordhausen                       | 1,75   | 68,5   | 6,6                             |
| 16063                 | LK Wartburgkreis                    | 2,62   | 53,2   | 5,7                             |

|       | Region                    | Selbstnutzerkosten<br>2019 in Euro<br>pro QM | Kostenvorteil<br>gegenüber Mieten<br>in Prozent 2019 | Neutraler<br>Zins in<br>Prozent |
|-------|---------------------------|--|--|---------------------------------|
| 16064 | LK Unstrut-Hainich-Kreis  | 3,76   | 32,9   | 4,1                             |
| 16065 | LK Kyffhäuserkreis        | 2,99   | 42,4   | 4,6                             |
| 16066 | LK Schmalkalden-Meiningen | 2,00   | 65,6   | 6,9                             |
| 16067 | LK Gotha                  | 2,84   | 54,5   | 5,7                             |
| 16068 | LK Sömmerda               | 1,61   | 74,7   | 9,7                             |
| 16069 | LK Hildburghausen         | 4,07   | 33,9   | 4,2                             |
| 16070 | LK Ilm-Kreis              | 4,45   | 32,2   | 3,8                             |
| 16071 | LK Weimarer Land          | 2,30   | 60,6   | 6,0                             |
| 16072 | LK Sonneberg              | 4,35   | 20,7   | 2,9                             |
| 16073 | LK Saalfeld-Rudolstadt    | 2,68   | 55,4   | 5,5                             |
| 16074 | LK Saale-Holzland-Kreis   | 2,61   | 60,5   | 5,9                             |
| 16075 | LK Saale-Orla-Kreis       | 1,88   | 68,3   | 7,8                             |
| 16076 | LK Greiz                  | 4,33   | 21,3   | 3,1                             |
| 16077 | LK Altenburger Land       | 3,70   | 34,2   | 3,9                             |

# ACCENTRO

**ACCENTRO Real Estate AG**

Kantstraße 44/45

10625 Berlin

Telefon: 030/887 181 0

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

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