

# Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung

Analyse von Wohnnutzerkosten für 402 Kreise

Ein Gutachten für die Schwäbisch Hall AG

Roland Vogelmann  
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken  
Crailsheimer Straße 52  
74523 Schwäbisch Hall

**Ansprechpartner:**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Björn Seipelt

**Kontakt Daten Ansprechpartner**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Telefon: 0221 4981-741  
E-Mail: [voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

Björn Seipelt  
Telefon: 0221 4981-664  
E-Mail: [seipelt@iwkoeln.de](mailto:seipelt@iwkoeln.de)

Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Methodik</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Ergebnisse für Deutschland</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Ergebnisse für alle 402 Kreise</b> .....	<b>7</b>
<b>5 Selbstnutzerkosten und Zinsen</b> .....	<b>10</b>
<b>6 Konsequenzen für die Wohneigentumsbildung</b> .....	<b>12</b>
<b>7 Sozialpolitische Implikationen der Ergebnisse</b> .....	<b>15</b>
<b>8 Schlussfolgerungen</b> .....	<b>17</b>
<b>9 Literatur</b> .....	<b>18</b>
<b>10 Anhang</b> .....	<b>20</b>

## Zusammenfassung

Mit Hilfe des Wohnnutzertkostenkonzeptes lässt sich vergleichen, welche laufenden Kosten Mieter und Selbstnutzer tragen müssen. Darüber hinaus gibt der Ansatz auch Hinweise auf Ungleichgewichte im Markt, weil sich langfristig die Kosten der Mieter und Selbstnutzer entsprechen müssen. Die vorliegende Analyse zeigt, dass aktuell der Kauf von Wohneigentum in allen 402 deutschen Kreisen attraktiver ist als das Mieten. Ursächlich hierfür sind vor allem die niedrigen Zinsen, die bislang durch die steigenden Preise nicht kompensiert wurden. Selbst bei einer plötzlichen Erhöhung der Zinsen würde sich die Vorteilhaftigkeit des Kaufens gegenüber dem Mieten in einem Großteil der Kreise daher nicht drehen. Aus der Studie lassen sich daher folgende zentrale Schlussfolgerungen ziehen.

1. Die Gefahr einer spekulativen Blase ist derzeit sehr gering, da die Preise nur dann fallen würden, wenn die Selbstnutzertkosten über den Mieterkosten liegen. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Selbst bei einer kräftigen und plötzlichen Zinserhöhung würde in der Mehrzahl der Kreise das Wohnen in den eigenen vier Wänden deutlich attraktiver bleiben.
2. Der deutliche Attraktivitätsvorteil des selbstgenutzten Wohneigentums wirkt sich auch auf das Suchverhalten der Haushalte aus. Der Anteil der Kaufgesuche an allen Gesuchen ist seit 2010 kontinuierlich gestiegen. Empirisch lässt sich dies auf die Veränderungen bei den Wohnnutzertkosten zurückführen. Darüber hinaus gewinnt die Immobilie aber auch als Altersvorsorge an Bedeutung, was ebenfalls die Nachfrage nach Eigentum treiben dürfte.
3. Der Attraktivitätsvorsprung des Eigentums sollte sich auch in der Sozialpolitik niederschlagen. Schließlich könnte die Gesellschaft Kosten sparen, wenn einkommensschwache Haushalte Eigentümer werden. Hierzu müssten Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau oder anderen Programmen zur Bereitstellung von Eigenkapitalsubstituten verwendet werden (z. B. staatlich garantierte Nachrangkredite). Damit könnten nicht nur Wohnkosten reduziert werden, sondern es würde auch helfen, die Vermögensbildung bei einkommensschwachen Haushalten zu verbessern und einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge zu leisten.

## 1 Einleitung

In Deutschland steigen seit einigen Jahren die Preise für Wohneigentum kräftig an, vor allem in den Ballungsräumen. Auch die Mieten steigen, allerdings oftmals in geringerem Umfang als die Kaufpreise. Auf der anderen Seite sind jedoch auch die Zinsen deutlich gesunken, allein zwischen dem 1. Quartal 2010 und dem 1. Quartal 2015 um mehr als 250 Basispunkte, also 2,5 Prozentpunkte. Vielfach kann Wohneigentum damit auch langfristig zu Zinssätzen von weniger als 2 Prozent finanziert werden. Für die Haushalte stellt sich angesichts dieser Gemengelage die Frage, welche Auswirkungen dies auf die Entscheidung zwischen Kaufen und Mieten hat.

Lange galt in Deutschland der Satz „Der kluge Mann wohnt zur Miete“, den die Expertenkommission Wohnungspolitik (1995) in die Diskussion eingebracht hat. Schließlich lagen aufgrund von steuerlichen Vorteilen, einer hohen Wettbewerbsintensität im Wohnungsmarkt und nicht zuletzt aufgrund der Zinsbelastung die Vorteile bei den Vermietern, die diese Vorteile im Wettbewerb an die Mieter weitergaben. Die Rahmenbedingungen haben sich aber deutlich verändert und neben dem Rückgang der steuerlichen Vorteile, beispielsweise in Form verminderter Abschreibungsätze, fällt heute vor allem die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen von der steuerlichen Bemessungsgrundlage weniger ins Gewicht. Entsprechend hat das IW Köln bereits in zwei Studien (Schier/Voigtländer, 2014; Schier/Voigtländer, 2015) die neue Vorteilhaftigkeit des Eigentums herausgestellt. In der letzten der genannten Studien haben die Autoren den so genannten Wohnnutzerkostenansatz angewendet, um die Vorteilhaftigkeit des Eigentums zu ermitteln. Hierbei werden die laufenden Kosten der Eigentümer mit denen der Mieter verglichen.

In dieser Studie werden die Ergebnisse von Schier und Voigtländer (2015) aktualisiert, auch um zu überprüfen, ob Korrekturen im Markt zu erwarten sind, insbesondere wenn die Zinsen wieder steigen. Schließlich droht dann eine spekulative Blase, wenn die Kosten der Selbstnutzer deutlich über den Kosten der Mieter liegen, da das Gleichgewicht im Wohnungsmarkt dann über einen Rückgang der Wohnungspreise erreicht werden müsste. Daneben wird in dieser Studie aber auch geprüft, ob die veränderten Rahmenbedingungen auch Auswirkungen auf die Wohneigentumsbildung bzw. auf das Suchverhalten der Haushalte haben. Daher werden Daten der Immobilienplattform Immobilienscout24 ausgewertet. Schließlich wird auch diskutiert, welche Implikationen die aufgezeigten Ergebnisse für die Sozialpolitik haben. Die Studie endet dann mit einigen Schlussfolgerungen.

## 2 Methodik

Der User Cost of Housing Approach bzw. Wohnnutzerkostenkonzept geht auf Poterba (1984) zurück, der auf diese Weise den Einfluss von Steuern auf die Wohnungsnutzungsform – Kaufen oder Mieten – untersuchen wollte (vgl. Schier/Voigtländer, 2015). Die Basis für diesen Ansatz stellt die Überlegung dar, dass Haushalte im Prinzip indifferent sind zwischen dem Kauf einer Wohnung oder der Anmietung der gleichen Wohnung. Verändern sich aber die relativen Kosten, ändern die Haushalte ihre Nachfrage, was dann in der Folge wiederum zu Preisanpassungen führt, die den Markt wieder ins Gleichgewicht bringen.

Die Kosten der Mieter entsprechen den jährlichen Mietkosten, während sich die Kosten der Selbstnutzer wie folgt bestimmen lassen:

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

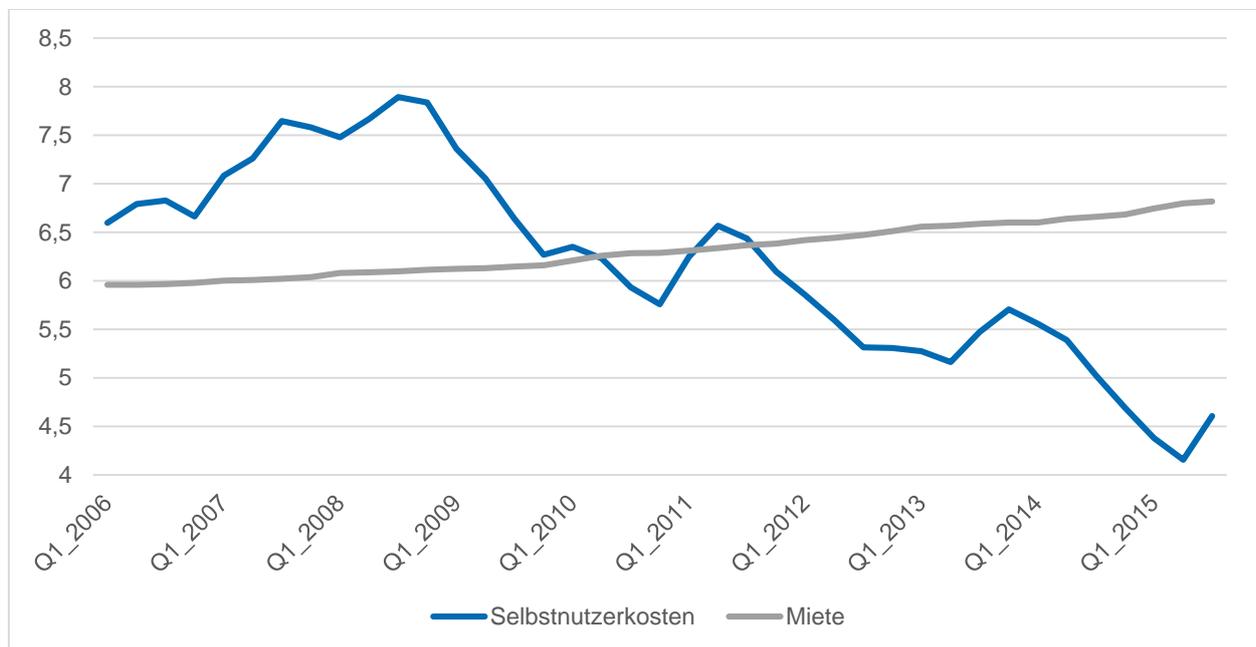
Die jährlichen Kosten der Selbstnutzung in Periode  $t$  ( $SNK_{ti}$ ) werden zunächst einmal durch den Kaufpreis  $P_{ti}$  und die Grunderwerbssteuer  $g_{ti}$  in  $t$  bestimmt. Dieser Kaufpreis wird mit dem Anteil  $b$  mit Fremdkapital und mit dem Anteil  $[1 - b]$  mit Eigenkapital finanziert, wobei sich das Fremdkapital mit dem Zinssatz  $i_{F,t}$  verzinst und für das Eigenkapital entgangene Zinsen in Höhe eines Alternativen Zinssatzes  $i_{A,t}$  angesetzt werden. Da diese Anlagen steuerpflichtig wären, muss auch ein durchschnittlicher Einkommensteuersatz von  $t_t$  berücksichtigt werden.  $S$  entspricht den Instandsetzungskosten als Anteil des Kaufpreises während  $a$  den Substanzverlust als Anteil des Kaufpreises entspricht. Delta  $P_{t-t-4}$  hingegen entspricht dem typischen Wertzuwachs der Immobilie innerhalb eines Jahres, der vor allem auf gestiegenen Grundstückskosten fußt.

Daten zu Miet- und Kaufpreisen stammen von F+B, einem Marktanalysten, der Daten aus Internetportalen sammelt und mittels eines hedonischen Verfahrens auswertet. Daten für Zinsen wurden von der Deutschen Bundesbank genutzt. Der Fremdkapitalzins entspricht dem durchschnittlichen Zinssatz eines Wohnungsbaukredits mit einer Zinsbindung zwischen fünf und zehn Jahren, als alternativer Zinssatz wurde der Zins inländischer Unternehmensanleihen gewählt. Der Durchschnittsteuersatz fußt auf Daten des Bundesfinanzministeriums und der Fremdkapitalsatz wurde der Datenbank von Dr. Klein entnommen, wobei aus Einfachheitsgründen ein Durchschnitt gebildet wurde. Für die Instandsetzungskosten und den realen Substanzverlust wurde ein pauschaler Wert von insgesamt drei Prozent angesetzt, wie er u. a. in Clamor (2013) abgeleitet wurde. Die durchschnittliche Preissteigerung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung zwischen 2005 und 2010. In dieser Phase haben sich die Preise in weiten Teilen moderat entwickelt und der Wohnungsmarkt konnte als ausgeglichen angesehen werden. Daher können die in diesem Zeitraum erzielten jährlichen Preissteigerungen als nachhaltig angesehen werden. In den meisten alternativen Studien (Himmelberg et al., 2005) wird die Preissteigerung des letzten Jahres als Proxy für die weiteren Preissteigerungen angesehen. Sollten aber tatsächlich zu optimistische Erwartungen vorliegen, könnte dies die Ergebnisse verzerren. Die Bestimmung der Selbstnutzerkosten kann also als konservativ eingestuft werden.

### 3 Ergebnisse für Deutschland

In Deutschland musste ein Mieter im 3. Quartal 2015 durchschnittlich etwa 6,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat ausgeben. Nebenkosten, etwa für Energie, Grundsteuer und Müllentsorgung, sind hierbei nicht berücksichtigt worden, da sie für Eigentümer und Mieter gleichermaßen anfallen. Die Mietkosten entwickeln sich im Wesentlichen stetig. Im 1. Quartal 2006 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,95 Euro, womit die Mieten durchschnittlich um weniger als 1,5 Prozent pro Jahr gestiegen sind – bei Betrachtung realer Größen sind die Mieten damit sogar etwas gesunken. Deutlich volatiler sind dagegen die Selbstnutzerkosten. Zunächst sind die Selbstnutzerkosten zwischen 2006 und 2008 deutlich gestiegen, von 6,60 Euro pro Quadratmeter auf 7,90 Euro. Danach gab es, mit kurzen Ausnahmen, einen deutlichen Trend nach unten. Im 3. Quartal 2015 betrugen die Selbstnutzerkosten nur 4,60 Euro und lagen damit mehr als 30 Prozent unter den Mietkosten. Im Bundesdurchschnitt ist der Kauf von Wohneigentum damit deutlich günstiger als das Wohnen zur Miete.

**Abbildung 1: Entwicklung der Selbstnutzerkosten und der Mietkosten in Deutschland**  
Preis für 1 Quadratmeter Wohnfläche pro Monat in Euro



Quelle: F+B, IW Köln

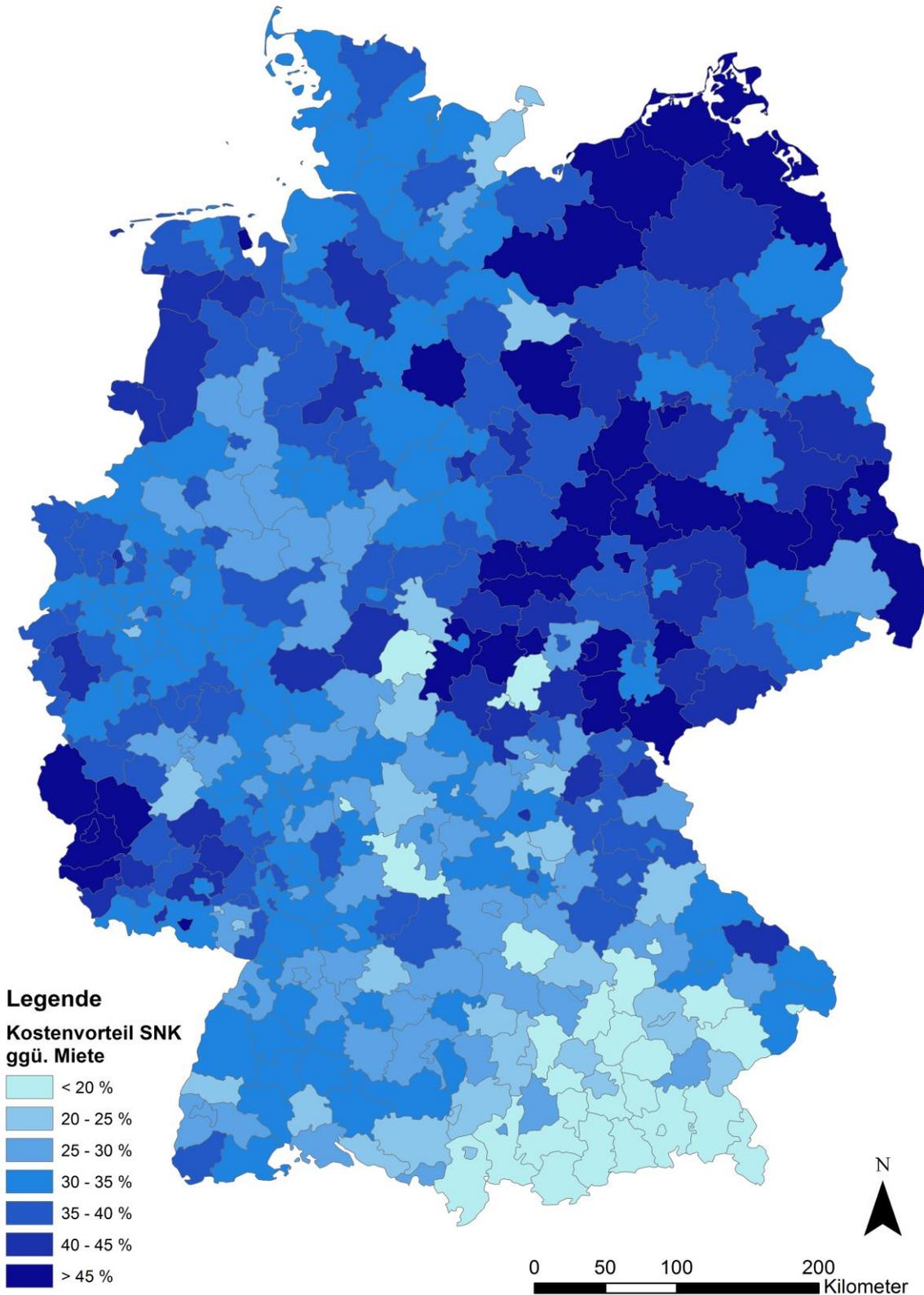
Dass die Selbstnutzerkosten über den Zeitverlauf deutlich schwanken bedeutet dabei nicht, dass auch für den jeweiligen Wohneigentümer die Kosten großen Schwankungen unterliegen. Vielmehr kann der Selbstnutzer über die Wahl der Zinsbindung den wesentlichen Teil seiner Kosten selbst steuern. Der Vergleich zwischen Miete und Selbstnutzerkosten zeigt damit vielmehr, in welchen Zeiträumen der Kauf ökonomisch vorteilhafter ist als die Miete. Spätestens seit 2011 stellen sich demnach Eigentümer besser als Mieter.

Ursächlich hierfür ist vor allem die Zinsentwicklung. Zwar sind seit 2010 auch die Preise gestiegen, aber die Zinsen für Hypothekarkredite sind schneller gefallen als die Preise gestiegen sind. Entsprechend hat sich die Vorteilhaftigkeit deutlich in Richtung des Eigentums verschoben. Aufgrund des aktuell großen Unterschieds zwischen Selbstnutzerkosten und Mietkosten würde sich die Vorteilhaftigkeit selbst bei weiteren Preissteigerungen und Zinserhöhungen nicht zwangsläufig drehen.

#### 4 Ergebnisse für alle 402 Kreise

Eine Betrachtung der Ergebnisse für Deutschland kann irreführend sein, da Deutschland durch regional sehr heterogene Wohnungsmärkte gekennzeichnet ist (Henger/Voigtländer, 2015). Daher werden im Folgenden die Ergebnisse auch regional differenziert betrachtet. Abbildung 2 bietet einen Überblick über die prozentuale Differenz zwischen den Selbstnutzerkosten und den Mietkosten im 3. Quartal 2015.

**Abbildung 2: Prozentuale Differenz zwischen den Selbstnutzerkosten und Mietkosten im 3. Quartal 2015**



Demnach ist aktuell der Kauf von Wohneigentum in allen Kreisen vorteilhafter als das Wohnen zur Miete. Die Abweichungen betragen teilweise mehr als 50 Prozent. In weiten Teilen der Bundesrepublik beträgt der Vorteil der Selbstnutzer mehr als 30 Prozent. Lediglich in Bayern gibt es eine größere Anzahl von Kreisen, in denen der Vorteil unter 20 Prozent liegt. Im Landkreis Miesbach ist die Differenz mit nur knapp 7 Prozent aktuell am geringsten. Dies spiegelt die Tatsache wider, dass gerade in Bayern die Wohnungspreise in den letzten Jahren besonders stark gestiegen sind.

Auffällig ist aber, dass auch in vielen Großstädten die Selbstnutzer deutlich im Vorteil sind, wie Tabelle 1 zeigt.

**Tabelle 1: Durchschnittliche Selbstnutzerkosten und Mietkosten in den 10 größten deutschen Städten**

Rang	Gebiet	Wohneigentumsquote	Selbstnutzerkosten (in Q3/2015)	Miete (in Q3/2015)	Kostenvorteil SNK ggü. Miete
			in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	
1	Berlin	14,78%	4,84	7,65	36,68%
2	Hamburg	23,25%	6,36	9,77	34,86%
3	München	23,81%	9,86	12,60	21,77%
4	Köln	26,03%	6,21	9,30	33,25%
5	Frankfurt am Main	19,18%	6,92	10,63	34,89%
6	Stuttgart	30,45%	7,38	10,10	26,94%
7	Düsseldorf	22,69%	6,29	9,19	31,58%
8	Dortmund	26,35%	4,09	6,49	36,93%
9	Essen	25,67%	4,15	6,67	37,73%
10	Bremen	38,37%	4,52	6,94	34,80%

Quelle: F+B, Statistisches Bundesamt, IW Köln

In Städten wie Berlin, Hamburg, Köln oder Frankfurt am Main beträgt der Vorteil der Selbstnutzer gegenüber den Mietern durchschnittlich mehr als 30 Prozent. Auch in Stuttgart und in München liegt der Vorteil noch bei über 20 Prozent. Angesichts der geringen Wohneigentumsquote profitiert hiervon aktuell aber nur eine Minderheit der Haushalte.

Die Ergebnisse hier stehen dabei scheinbar im Widerspruch zur aktuellen Postbank-Studie, die zeigt, dass gerade in München und anderen süddeutschen Städten Haushalte besonders lange einen Kredit abbezahlen müssen und Immobilien damit tendenziell unerschwinglich sind (vgl. Deutsche Postbank, 2016). Methodisch vergleicht die Postbank in ihrer Studie die Zeit, die ein Haushalt braucht um eine 110 Quadratmeter große Wohnung in den 402 deutschen Kreisen mit einem normierten Kredit abzubezahlen. Tatsächlich stehen die Ergebnisse aber nicht im Wider-

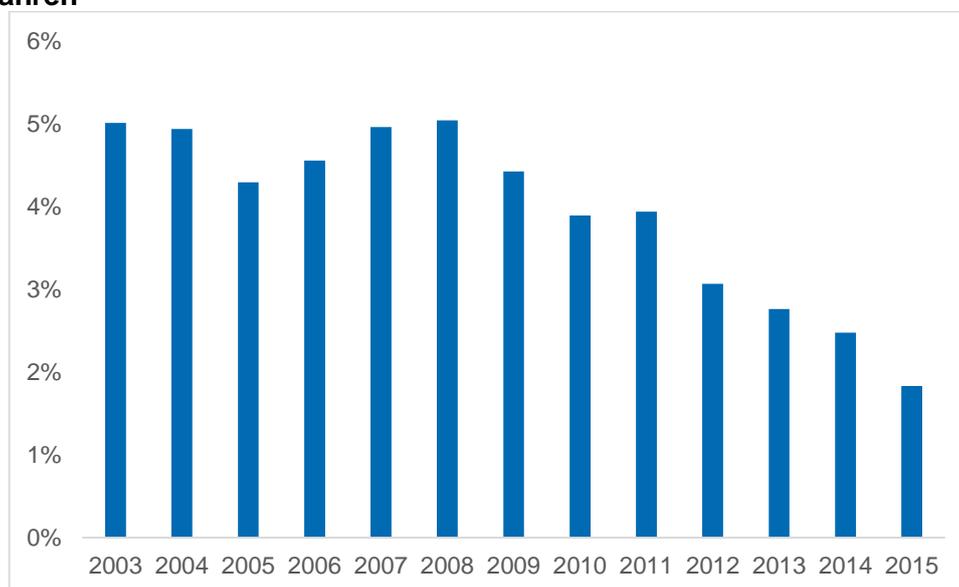
spruch, da der Vergleich zwischen den Mieten und den Selbstnutzerkosten nur den relativen Vergleich beinhaltet. Mit Selbstnutzerkosten von knapp 10 Euro ist auch nach dem hier verfolgten Ansatz München ein teurer Standort, aber Eigentümer können an diesem Standort im Vergleich immer noch günstiger leben als Mieter. Darüber hinaus muss man anmerken, dass die Postbank in allen Kreisen die gleiche Wohnungsgröße unterstellt hat. Tatsächlich passen die Haushalte jedoch die Wohnungsgröße den Preisniveaus an, so dass auf diese Weise die Belastung aus dem Eigentumserwerb vermindert werden kann.

Die Ergebnisse für die Kreise bestätigen, dass die Gefahr einer Überhitzung des Marktes als gering betrachtet werden kann. Schließlich ist dann eine plötzliche Korrektur der Preise zu erwarten, wenn die Selbstnutzerkosten deutlich über den Mietkosten liegen. Dann würde eine Preisreduktion das Gleichgewicht wieder herstellen. Da die Selbstnutzerkosten jedoch deutlich unter den Mieten liegen, ist eine plötzliche Preisanpassung nicht zu erwarten.

## 5 Selbstnutzerkosten und Zinsen

Ursächlich für die gegenwärtige Vorteilhaftigkeit des Kaufens gegenüber dem Mieten ist vor allem die Zinsentwicklung. Darlehensnehmer mussten im Jahr 2015 nur durchschnittlich 1,8 Prozent Zinsen für Hypothekendarlehen mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren zahlen. Noch im Jahr 2010 betrug der durchschnittliche Zins 3,9 Prozent (Abbildung 3).

**Abbildung 3: Durchschnittlicher Hypothekenzins für Darlehen mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren**



Quelle: Deutsche Bundesbank

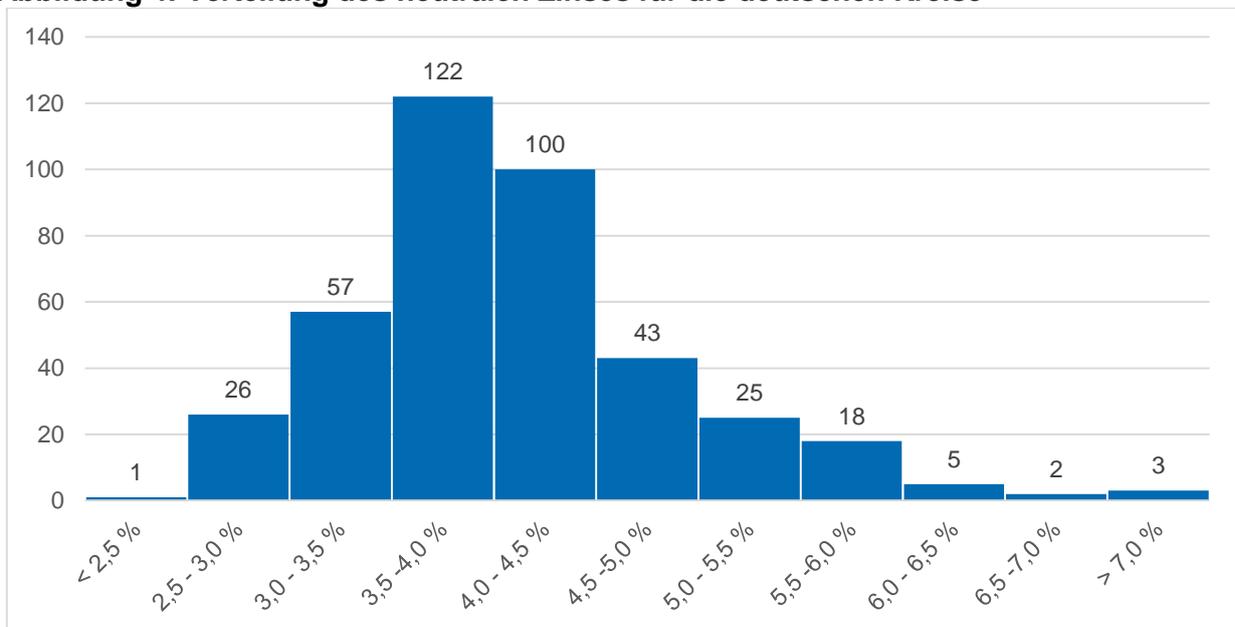
Die niedrigen Zinsen sind eine direkte Folge der unorthodoxen Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der besonderen makroökonomischen Rahmenbedingungen (Demary/Hüther, 2015b). Es ist wahrscheinlich, dass die EZB an ihrer expansiven Geldpolitik weiter festhält und damit trotz der eingeleiteten Zinswende in den USA die Zinsen mittelfristig niedrig bleiben. Einige Ökonomen können auch plausibel erklären, warum das Zinsniveau auch langfristig unter den

bisherigen Niveaus bleiben wird (Summers, 2014). Schließlich ist nicht auszuschließen, dass sich auch die reale Verzinsung des Kapitals reduziert hat.

Nichtsdestotrotz bleibt die Zinsentwicklung die größte Unsicherheit für den Immobilienmarkt, da befürchtet wird, dass ein plötzlicher Zinsanstieg Preiskorrekturen auslösen könnte (Deutsche Bundesbank, 2013). Solche Preiskorrekturen sind jedoch nur zu erwarten, wenn sich die relative Attraktivität des Kaufens und Mietens verändert, wenn also die Selbstnutzerkosten die Mieten übersteigen. Daher wird im Folgenden der Zins ermittelt, bei dem sich unter gegebenen Bedingungen die Selbstnutzerkosten und die Mietkosten entsprechen. Übersteigen die Marktzinsen diesen Zins, der im Folgenden neutraler Zins genannt wird, könnten Preiskorrekturen erfolgen. Je höher der neutrale Zins, desto unwahrscheinlicher ist folglich eine Korrektur. Zu beachten ist allerdings, dass auch bei einem höheren Marktzins als dem neutralen Zins keine Preiskorrektur erfolgen muss – schließlich lagen auch im Zeitraum 2006 bis 2009 die Selbstnutzerkosten teilweise deutlich über den Mietkosten, ohne dass es einen Preisrückgang gab.

Abbildung 4 zeigt die Verteilung der neutralen Zinsen über alle 402 Kreise in Deutschland.

**Abbildung 4: Verteilung des neutralen Zinses für die deutschen Kreise**



Quelle: IW Köln

In einem Landkreis (Miesbach) liegt der neutrale Zins bei unter 2,5 Prozent, in 26 weiteren Kreisen liegt der neutrale Zins bei 2,5 Prozent bis 3,0 Prozent. Alle diese Kreise, zu denen auch Regensburg und München gehören, liegen in Bayern. Hier könnte es also am ehesten zu Korrekturen kommen, wenn die Zinsen wieder ansteigen. Allerdings darf auch nicht übersehen werden, dass gerade in den betroffenen Regionen in Bayern die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren besonders dynamisch war. Die unterstellte langfristige Preisentwicklung, die sich am Zeitraum 2005 bis 2010 orientiert, könnte also zu vorsichtig sein und die zu erwartende jährliche Grundstückspreisentwicklung müsste höher angesetzt werden. In allen anderen Kreisen liegt der neutrale Zins deutlich über 3 oder, wie bei fast der Hälfte der Kreise, bei über 4 Prozent. Selbst bei einem plötzlichen Zinsanstieg sind daher keine größeren Verwerfungen im Markt zu erwarten.

## 6 Konsequenzen für die Wohneigentumsbildung

Deutschland gilt als ein Mieterland (vgl. Voigtländer, 2009). Neben der Schweiz zählt Deutschland zu den Industrieländern mit der geringsten Wohneigentumsquote. Allerdings ist der Trend langfristig ansteigend. Noch im Jahr 1993 betrug die Eigentumsquote in Deutschland nur 38,8 Prozent, im Jahr 2010 waren es dann 45,7 Prozent (vgl. Henger/Voigtländer, 2015). Dabei ist die Wohneigentumsquote nicht nur in den neuen Bundesländern, sondern auch in den alten Bundesländern deutlich gestiegen. Nach der letzten verfügbaren Welle des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) aus dem Jahr 2013, einer regelmäßigen Befragung von Haushalten in Deutschland, betrug die Quote 45,5 Prozent. Die Daten des SOEP sind nur bedingt mit den Zahlen des Statistischen Bundesamtes vergleichbar, da die Datenbasis eine andere ist. Der Vorteil des SOEP ist jedoch, dass weitere Unterteilungen der Wohneigentumsquote möglich sind. Demnach ist Wohneigentum vor allem bei Haushalten mit Kindern vorhanden. Während Paare mit Kindern in knapp 60 Prozent der Fälle über Eigentum verfügen, sind es bei Single-Haushalten nur 30,7 Prozent. Außerdem steigt der Anteil des Wohneigentums mit dem Alter des Haushaltsvorstands an. Während Haushalte mit einem Haushaltsvorstand von 25 bis 34 Jahren nur in 14,7 Prozent der Fälle Wohneigentümer sind, liegt die Quote bei den 65-74-Jährigen bei 57,6 Prozent (Tabelle 2). Weitere Auswertungen des SOEP finden sich im Anhang.

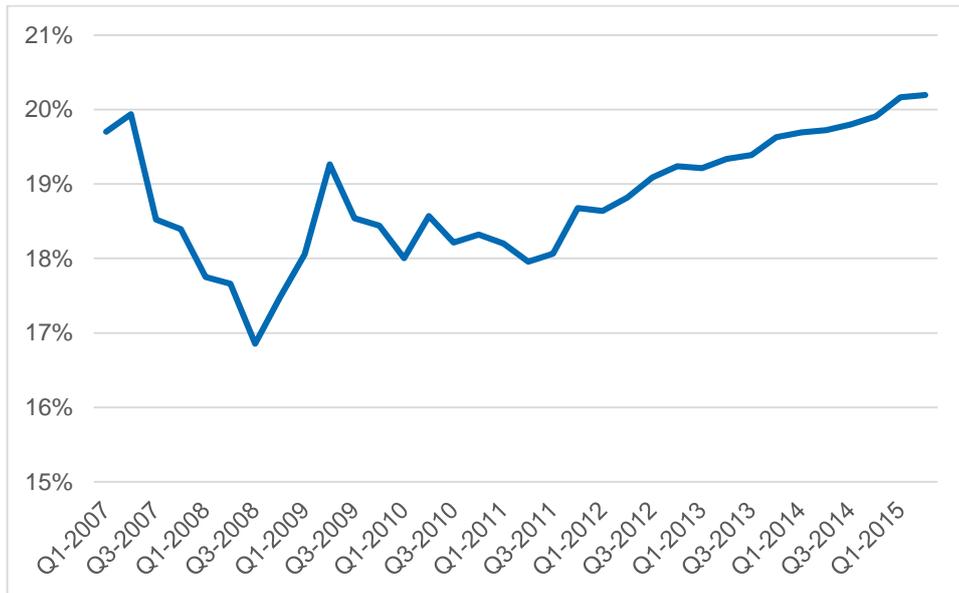
**Tabelle 2: Wohneigentumsquoten in Deutschland im Jahr 2013**

<i>...nach Alter des Haushaltsvorstands</i>						
< 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
2,82 %	14,73 %	39,21 %	49,98 %	53,37 %	57,61 %	48,91 %
<i>...nach Familienstand</i>						
Single		Paar ohne Kinder		Paar mit Kindern		Alleinerziehend
30,73 %		57,64 %		59,82 %		26,79 %

Quelle: SOEP, eigene Auswertung

Allein aufgrund der demografischen Entwicklung ist damit mit einer weiteren Steigerung der Wohneigentumsquote zu rechnen. Schließlich steigt der Anteil der älteren Haushalte deutlich an, und gerade die ältere Generation verfügt zum einen über die finanziellen Mittel als auch über den Wunsch zur Eigentumsbildung (Deschermeier et al., 2015). Angesichts der deutlichen Attraktivitätsverschiebungen zwischen Eigentum und Mieten stellt sich jedoch die Frage, ob die Haushalte generell verstärkt Eigentum kaufen möchten. Wie Auswertungen der Suchanfragen bei Immobilienscout24 zeigen, steigt seit einigen Jahren der Anteil der Kaufgesuche an allen Gesuchen deutlich an. Dass dieser Anteil deutlich unter der Wohneigentumsquote liegt, ist vor allem auf die durchschnittlich kürzere Nutzung von Mietobjekten im Vergleich zu selbstgenutztem Eigentum zurückzuführen, sprich Mieter ziehen durchschnittlich häufiger um. Der Anteil der Kaufgesuche an allen Gesuchen ist seit 2010 um mehr als zwei Prozentpunkte gestiegen.

**Abbildung 5: Entwicklung des Anteils der Kaufgesuche an allen Gesuchen**



Quelle: Immobilienscout24

Um zu bestimmen, inwieweit dieser Anstieg auf die Veränderungen der Selbstnutzerkosten zurückzuführen ist, wurde eine Regressionsanalyse auf der Grundlage von Panel-Daten durchgeführt. Die folgende Gleichung stellt das Schätzmodell dar.

$$AK_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot SNK_{it} + \beta_2 \cdot RENT_{it} + \beta_3 \cdot BIP_{it} + \beta_4 \cdot ALQ_{it} + \beta_5 \cdot BAUF_{it} + \beta_6 \cdot DELTABEV_{it} + \beta_7 \cdot BEV_{it} + \beta_8 \cdot DICHT E_{it} + \varepsilon_{it}$$

mit 
$$\varepsilon_{it} = \rho \varepsilon_{i,t-1} + \eta_{it}$$

Das Modell versucht den Anteil der Kaufgesuche  $AK$  im jeweiligen Kreis  $i$  zum Zeitpunkt  $t$  in Abhängigkeit der Selbstnutzerkosten  $SNK_{it}$  sowie der Miete  $RENT_{it}$  zu erklären. Als Kontrollvariablen dienen die Arbeitslosenquote  $ALQ$ , das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf  $BIP$ , die absoluten Baufertigstellungen  $BAUF$ , das Bevölkerungswachstum  $DELTABEV$ , die absolute Bevölkerung  $BEV$  sowie die Fläche je Einwohner  $DICHTE$  jeweils in den Kreisen  $i$  zum Zeitpunkt  $t$ . Um Zeiteffekte abzubilden und um Autokorrelation zu berücksichtigen, wurden dem Modell sowohl Zeit-Dummy-Variablen als auch ein autoregressiver Fehlerterm hinzugefügt. Die vorliegende Datenstruktur eines Panels ermöglicht es der Heterogenität einzelner Landkreise Rechnung zu tragen, indem ein Fixed-Effects-Modell angewandt wird. Im folgenden Tableau sind die Ergebnisse der Schätzung dargestellt.

**Tabelle 3: Ergebnisse eines Panelmodells mit dem Anteil der Kaufgesuche als abhängige Variable**

Variablen		Ergebnisse
SNK	Selbstnutzerkosten	-9.81e-07* (5.04e-07)
RENT	Miete	4.94e-06* (2.90e-06)
ALQ	Arbeitslosenquote	1.21e-07 (2.32e-07)
BIP	Bruttoinlandsprodukt pro Kopf	0.00116 (0.000760)
BAUF	Baufertigstellungen (absolut)	2.89e-07 (1.74e-06)
DELTABEV	Bevölkerungswachstum	-0.000614 (0.000384)
BEV	Bevölkerung	5.60e-08 (7.79e-08)
DICHTE	Fläche je Einwohner	-1.54e-05*** (4.98e-06)
$\beta_0$	Konstante	0.221*** (0.0202)
R <sup>2</sup> (within)		0,3199
F-Wert		77,55
$\rho$		0,5365
Zeit-Dummys		Ja (signifikant)
n		2715

Konfidenzniveaus: \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

Quelle: IW Köln

Das empirische Modell zeigt, dass die Zahl der Kaufgesuche im Verhältnis zu den Mietgesuchen mit steigenden Selbstnutzerkosten fällt und bei steigenden Mieten steigt. Dies entspricht der Erwartung und die Ergebnisse sind bei einem Konfidenzniveau von 90 Prozent signifikant. Die verringerten Kosten für Wohneigentümer treiben demnach tatsächlich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Die Kontrollvariablen sind alle insignifikant, d. h. die Entscheidung für Wohneigentum ist weitestgehend unabhängig von dem Wohlstandsniveau als auch von der demografischen Entwicklung. Lediglich die Fläche pro Einwohner spielt eine Rolle, da vor allem in den größeren Städten die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich gestiegen ist.

Es gibt folglich aufgrund der geringen Selbstnutzerkosten einen Trend zum Eigenheim. Dieser Trend wird durch den demografischen Wandel noch verstärkt, da ältere Menschen im Durchschnitt häufiger über Eigentum verfügen. Hinzu kommt, dass die Immobilie als Altersvorsorge an Relevanz gewinnt, zum einen aufgrund der geringen Rentenniveaus der gesetzlichen Rentenversicherung und zum anderen aufgrund der geringen Rendite vieler klassischer Altersvorsorgeprodukte. In Summe ist daher davon auszugehen, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland rasch steigt und wahrscheinlich schon bis 2020 die Marke von 50 Prozent übertrifft.

## 7 Sozialpolitische Implikationen der Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigen, dass Wohneigentum aktuell in fast allen Kreisen deutlich günstiger ist als das Wohnen zur Miete. Dies wird vermutlich auch noch einige Jahre so bleiben, da eine Zinswende der Europäischen Zentralbank noch nicht in Sicht ist (Demary/Hüther, 2015a). Wie die Analyse ferner zeigt, reagieren die Haushalte bereits auf den Preisvorteil des Wohneigentums und haben ihre Nachfrage ausgedehnt. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die Kostenvorteile des Wohneigentums auch sozialpolitisch genutzt werden sollten.

Gerade in den Ballungsräumen gibt es eine sehr intensive Diskussion über bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen. Die aktuelle Wohnungspolitik zielt fast ausschließlich darauf ab, günstigen Mietwohnungsraum zu schaffen, vor allem über die Ausweitung der sozialen Wohnraumförderung. Neubau ist jedoch teuer (Voigtländer, 2015) und die soziale Wohnraumförderung oftmals wenig treffsicher. Wohnungen im Bestand hingegen können als Wohneigentum günstig genutzt werden. Auch Geringverdiener könnten von diesem Kostenvorteil profitieren, wenn sie eine entsprechende Unterstützung bekämen. In anderen Ländern sind solche Modelle schon häufiger erprobt worden (Scanlon, 2010).

Neben dem reinen Kostenvorteil wäre die verstärkte Wohneigentumsbildung auch mit zwei weiteren Vorteilen verbunden. Erstens könnte damit die Vermögensbildung angeregt und folglich auch die Altersvorsorge gestärkt werden. Deutsche Haushalte verfügen im internationalen Vergleich über relativ geringe Vermögen, insbesondere auch aufgrund der geringen Wohneigentumsquote. Da außerdem das Rentenniveau abgesenkt wurde, die Verzinsung bei kapitalgedeckten Systemen wie Lebensversicherungen eher gering ist und die Erwerbsverläufe unstetiger geworden sind, werden viele Haushalte in der Zukunft nur geringe Renten erhalten. Ein bis zum Rentenalter abbezahltes Eigenheim kann dann eine essentielle Ergänzung darstellen. Ein zweites Argument trifft insbesondere für Großstädte zu. Dort sind die Sorgen über Gentrifizierungen, also die Verdrängung schwacher sozialer Schichten aus attraktiven Stadtvierteln, besonders groß. In vielerlei Hinsicht sind die Sorgen über die Gentrifizierung übertrieben, da zunächst eine gewollte Mischung der Einkommensschichten stattfindet, von der gerade auch sozial schwächere Schichten profitieren. Dies zeigen u. a. Studien für die USA (Cortright/Mahmoudi, 2014). Trotz alledem wird es aber schwieriger, Mieten in begehrten Lagen zu bezahlen, insbesondere für Haushalte, die weniger dynamische Einkommenszuwächse haben. Selbstnutzer entkoppeln sich jedoch von der allgemeinen Marktentwicklung und können de facto nicht mehr verdrängt werden. Die Wohneigentumsbildung ist daher deutlich effizienter und wirksamer als etwa Milieuschutzsatzungen, die aufgrund ihrer restriktiven Ausgestaltung die Gefahr beinhalten, dass nicht mehr ausreichend in die Bestände investiert wird.

Da Wohneigentum aktuell günstiger ist als das Wohnen zur Miete, stellt sich die Frage, warum Haushalte mit geringen Einkommen bislang wenig Wohneigentum erwerben. Die Antwort ist da-

bei einfach: Es fehlt an dem notwendigen Eigenkapital. Wer eine Immobilie erwirbt, muss rund 20 Prozent Eigenkapital in die Finanzierung mit einbringen. Darüber hinaus fallen in erheblicher Weise Nebenkosten durch die Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Notarkosten und ggf. Maklerkosten an, die sich auf über 10 Prozent des Kaufpreises addieren können. Alles in allem braucht ein Haushalt also rund 30 Prozent des Kaufpreises in liquiden Vermögenswerten, um eine Wohnung kaufen zu können. Bei einem Kaufpreis von 150.000 Euro sind dies bereits 45.000 Euro – zu viel für die genannte Zielgruppe.

Es ist daher zu überlegen, ob der Staat Geringverdienern bei der Eigentumsbildung unterstützen kann. In der Vergangenheit wurden die Haushalte vor allem über Zulagen unterstützt, wie etwa die Eigenheimzulage. Die Zahlung einer Zulage ist hilfreich und senkt den Eigenkapitalbedarf der Haushalte. Allerdings ist eine Zulage in nennenswerter Höhe auch mit erheblichen Kosten verbunden und die soziale Treffsicherheit ist nicht unbedingt gegeben (Eekhoff, 2002). Einen alternativen Weg haben die USA und andere angelsächsischen Staaten gewählt, indem die Kreditstandards gesenkt wurden. Gerade in den USA konnten Haushalte mit geringem Einkommen auch Darlehen mit Beleihungsausläufen von 100 Prozent erhalten, so dass auch ohne angespartes Kapital Eigentum erworben werden konnte (Jäger/Voigtländer, 2008). Außerdem wurde die anfängliche Zinsbelastung durch die Wahl variabler Darlehen reduziert. Dies war unter anderem über die Refinanzierung der lokalen Banken durch die halbstaatlichen Banken Fannie Mae und Freddie Mac möglich. Diese Strategie endete jedoch letztlich in der Überschuldung zahlreicher Haushalte, da die Zinserhöhungen Mitte der 2000er Jahre zu einer Überforderung zahlreicher Haushalte führte, was bekannterweise der Ausgangspunkt für die globale Finanzkrise ab 2007 war.

Gefragt ist damit eine Förderungspolitik, die sowohl eine finanzielle Belastung für den Steuerzahler als auch den Kreditnehmer begrenzt. Ein solches Modell könnte über staatlich garantierte Nachrangdarlehen ermöglicht werden. Gewährt der Staat in einem definierten Einkommensbereich garantierte Darlehen, könnten die Haushalte die Darlehen als Eigenkapitalersatz in die Finanzierung einbringen. Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen könnten die Haushalte trotz einer insgesamt hohen Fremdkapitalquote damit ihre Wohnkosten im Vergleich zur Miete reduzieren. Damit nun das Risiko des Zahlungsausfalls bzw. der Überschuldung reduziert wird, müsste auf hohe Tilgungssätze und lange Zinsbindungen gedrängt werden. Lange Zinsbindungen von 10 Jahren und mehr sind ohnehin in Deutschland üblich und anfängliche Tilgungssätze von 3 Prozent sind aktuell ebenfalls weit verbreitet. Der Staat könnte zur Unterstützung der Tilgung auch das sozialpolitische Instrumentarium verwenden. So könnten einerseits Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung für die Tilgung der Kredite eingesetzt werden und andererseits könnte das Wohngeld in die Finanzierung eingebracht werden. Wird das Einkommen wie beim Wohngeld regelmäßig geprüft, könnte auch sichergestellt werden, dass tatsächlich nur Haushalte, die bedürftig sind, von der Förderung profitieren. Sinnvoll wäre es aber in jedem Fall, Anreize für eine schnelle Rückführung der Kredite zu setzen. Ähnlich wie beim BAföG könnten etwa schnelle Tilgungen mit Nachlässen bei der Gesamtschuld honoriert werden. Auf diese Weise hätten die Haushalte einen besonderen Anreiz, viel zu sparen.

Dieses Programm ist aufgrund der staatlichen Bonität nur mit sehr geringen Zinskosten verbunden und auch die Tilgungsnachlässe sind steuerbar. Natürlich werden die Gesamtkosten auch von der Zahl der Haushalte abhängen, die von den Nachrangdarlehen profitieren sollen. Zumindest sollte das Programm alle Haushalte umfassen, die einen Wohnberechtigungsschein erwerben können. Dies sind in vielen Städten rund 20 bis 25 Prozent der Mieter. Denkbar ist aber auch

eine Ausweitung der Unterstützung auf weitere Einkommensklassen, wobei über die Höhe des Nachrangdarlehens und die Tilgungsnachlässe auch Skalierungen möglich sind.

Einen weiteren Baustein der Eigentumsunterstützung stellt das Bausparen dar. Gerade über das Bausparen kann die Zinshöhe langfristig abgesichert werden. Darüber hinaus wird ebenfalls die Ersparnisbildung gefördert. Daher sollte im Zuge einer sozialpolitischen Strategie zum Aufbau von Wohneigentum auch über eine Anpassung der Einkommensgrenzen und der Bausparprämie im Bausparsystem nachgedacht werden.

## 8 Schlussfolgerungen

Die anhaltend niedrigen Zinsen für Immobiliendarlehen haben weitreichende Folgen für den Immobilienmarkt und die Entscheidungen der Haushalte. Aufgrund der hier durchgeführten Analyse auf Basis des Wohnnutzerkostenansatzes lassen sich drei wesentliche Schlussfolgerungen ziehen:

1. Die Gefahr einer spekulativen Blase ist derzeit sehr gering, da die Preise nur dann fallen würden, wenn die Selbstnutzerkosten über den Mieterkosten liegen. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Selbst bei einer kräftigen und plötzlichen Zinserhöhung würde in der Mehrzahl der Kreise das Wohnen in den eigenen vier Wänden deutlich attraktiver bleiben.
2. Der deutliche Attraktivitätsvorteil des selbstgenutzten Wohneigentums wirkt sich auch auf das Suchverhalten der Haushalte aus. Der Anteil der Kaufgesuche an allen Gesuchen ist seit 2010 kontinuierlich gestiegen. Empirisch lässt sich dies auf die Veränderungen bei den Wohnnutzerkosten zurückführen. Darüber hinaus gewinnt die Immobilie aber auch als Altersvorsorge an Bedeutung, was ebenfalls die Nachfrage nach Eigentum treiben dürfte.
3. Der Attraktivitätsvorsprung des Eigentums sollte sich auch in der Sozialpolitik niederschlagen. Schließlich könnte die Gesellschaft Kosten sparen, wenn einkommensschwache Haushalte Eigentümer werden. Hierzu müssten Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau oder anderen Programmen zur Bereitstellung von Eigenkapitalsubstituten verwendet werden (z. B. staatlich garantierte Nachrangkredite). Damit könnten nicht nur Wohnkosten reduziert werden, sondern es würde auch helfen, die Vermögensbildung bei einkommensschwachen Haushalten zu verbessern und einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge leisten.

Angesichts der derzeitigen Entwicklung ist zu erwarten, dass die Wohneigentumsquote schon bald auf über 50 Prozent steigt. Für viele Haushalte beinhaltet die Niedrigzinsphase somit letztlich die Chance, Wohneigentümer zu werden. Da die Preise bislang langsamer steigen als die Zinsen gefallen sind, kann Wohneigentum derzeit vielerorts günstig erworben werden. Die Lage im Immobilienmarkt muss jedoch kontinuierlich überprüft werden. Auch in den USA ist auf Basis einer gesunden und nachvollziehbaren Immobilienmarktbeurteilung und in der Folge zu optimistischen und überzogenen Erwartungen eine Immobilienpreisblase entstanden, die dann bei deutlich gestiegenen Zinsen geplatzt ist. Diese Gefahr ist auch für Deutschland gegeben. Für Haushalte gilt es daher in besonderem Maße, sich die Finanzierungskonditionen langfristig zu sichern und die Kredite kontinuierlich zu tilgen, um bei einer möglichen Korrektur im Wohnungs- und Zinsmarkt möglichst wenig betroffen zu sein.

## 9 Literatur

**Clamor**, Tim / **Brügelmann**, Ralph / **Voigtländer**, Michael, 2013, Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau, in: IW-Trends, 40. Jg., Nr. 2, S. 63–79

**Cortright**, Joe / **Mahmoudi**, Dillon, 2014, Lost in Place. Why the persistence and spread of concentrated poverty—not gentrification—is our biggest urban challenge., **City Observatory**

**Demary**, Markus / **Hüther**, Michael, 2015a, IW Monetary Outlook December 2015. Weak Credit Growth Hinders Eurozone Inflation to Increase, IW policy paper, Nr. 37, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln

**Demary**, Markus / **Hüther**, Michael, 2015b, IW-Zinsausblick Oktober 2015. Niedriginflation: Eine Herausforderung für Zentralbanken, IW policy paper, Nr. 33, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln

**Deschermeier**, Philipp / **Kochskämper**, Susanna / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Der Wohnungsmarkt 2030 - Wie und wo die Generation 65+ leben wird, Köln

**Deutsche Bundesbank**, 2013, Die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2010: Einflussfaktoren und regionale Abhängigkeiten, Monatsbericht, Wiesbaden

**Deutsche Postbank**, 2016, Postbank Studie: Deutsche zahlen im Schnitt 26 Jahre lang die eigene Immobilie ab, [https://www.postbank.de/postbank/pr\\_presseinformation\\_2015\\_12\\_01\\_Postbank\\_studie\\_deutsche\\_zahlen\\_im\\_schnitt\\_26\\_Jahre\\_lang\\_die\\_eigene\\_immobilie\\_ab.html](https://www.postbank.de/postbank/pr_presseinformation_2015_12_01_Postbank_studie_deutsche_zahlen_im_schnitt_26_Jahre_lang_die_eigene_immobilie_ab.html) [11.1.2016]

**Eekhoff**, Johann, 2002, Wohnungspolitik, Tübingen

**Expertenkommission Wohnungspolitik**, 1995, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Tübingen

**Henger**, Ralph / **Voigtländer**, Michael, 2015, Vereint in regionalen Unterschieden - Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung, in: IW policy paper, Nr. 31

**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

**Jäger**, Manfred / **Voigtländer**, Michael, 2008, Hintergründe und Lehren aus der Subprime-Krise, in: IW-Trends, 35. Jg., Nr. 3, S. 17–29

**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

**Scanlon**, Kathleen, 2010, International Experience, in: **Monk**, Sarah / **Whitehead**, Christine, Making Housing More Affordable, S. 37–56

**Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2014, Mieten oder Kaufen – Eine Analyse für die deutschen Kreise, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 15–28

**Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Immobilienpreise. Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?, in: IW Trends, 42. Jg., Nr. 1, S. 55–73

**Summers**, Laurence H., 2014, Reflections on the 'New Secular Stagnation Hypothesis', in: Centre for Economic Policy Research, Secular Stagnation: Facts, Causes and Cures, P. 27–40

**Voigtländer**, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so low?, in: Housing Studies, 24. Jg., Nr. 3, S. 357–374

**Voigtländer**, Michael, 2015, Optionen für bezahlbaren Wohnraum - Ein policy paper in Kooperation mit dem ZIA Deutschland (Zentraler Immobilien Ausschuss), in: IW policy paper, Nr. 14

## 10 Anhang

KKZ	Gebiet	Wohneigen- tumsquote	SNK in Q3/2015*	Miete in Q3/2015*	Kosten- vorteil
01000	<b>Schleswig-Holstein</b>				
01001	Flensburg	26,85%	3,65	5,47	33,2%
01002	Kiel	25,90%	4,62	6,61	30,1%
01003	Lübeck	29,33%	4,49	6,54	31,4%
01004	Neumünster	37,46%	3,54	5,61	36,9%
01051	LK Dithmarschen	56,92%	3,57	5,41	34,0%
01053	LK Herzogtum Lauenburg	51,59%	4,64	6,66	30,3%
01054	LK Nordfriesland	49,99%	4,70	7,18	34,6%
01055	LK Ostholstein	48,78%	5,15	6,64	22,5%
01056	LK Pinneberg	50,88%	5,11	7,83	34,7%
01057	LK Plön	56,41%	4,46	6,61	32,6%
01058	LK Rendsburg-Eckernförde	55,02%	4,15	6,07	31,6%
01059	LK Schleswig-Flensburg	56,54%	3,56	5,55	35,9%
01060	LK Segeberg	51,43%	4,81	7,48	35,6%
01061	LK Steinburg	53,49%	3,56	5,43	34,4%
01062	LK Stormarn	56,20%	5,89	8,15	27,7%
02000	<b>Hamburg</b>	23,25%	6,36	9,77	34,9%
03000	<b>Niedersachsen</b>				
03101	Braunschweig	30,79%	4,53	6,80	33,5%
03102	Salzgitter	44,17%	3,01	5,25	42,7%
03103	Wolfsburg	39,62%	4,56	7,12	36,0%
03151	LK Gifhorn	63,76%	4,07	6,31	35,5%
03152	LK Göttingen	40,32%	4,49	7,08	36,6%
03153	LK Goslar	42,58%	3,28	5,02	34,7%
03154	LK Helmstedt	54,25%	2,88	5,05	43,1%
03155	LK Northeim	53,20%	3,24	4,89	33,7%
03156	LK Osterode am Harz	50,56%	2,93	4,56	35,7%
03157	LK Peine	60,71%	3,61	5,36	32,6%
03158	LK Wolfenbüttel	55,37%	3,57	5,83	38,8%

03241	LK Hannover	37,42%	4,81	6,88	30,0%
03251	LK Diepholz	61,47%	3,56	5,80	38,6%
03252	LK Hameln-Pyrmont	49,27%	3,06	5,04	39,4%
03254	LK Hildesheim	47,86%	3,50	5,38	34,9%
03255	LK Holzminden	53,70%	3,30	4,63	28,6%
03256	LK Nienburg (Weser)	57,55%	2,87	5,19	44,8%
03257	LK Schaumburg	54,18%	3,33	5,16	35,5%
03351	LK Celle	56,11%	3,06	5,85	47,7%
03352	LK Cuxhaven	56,71%	3,71	5,50	32,5%
03353	LK Harburg	59,56%	4,79	7,93	39,6%
03354	LK Lüchow-Dannenberg	56,29%	3,11	4,02	22,6%
03355	LK Lüneburg	49,12%	4,97	7,17	30,7%
03356	LK Osterholz	65,74%	3,79	6,15	38,3%
03357	LK Rotenburg (Wümme)	60,53%	3,31	5,87	43,6%
03358	LK Soltau-Fallingb.ostel	54,08%	3,47	5,31	34,7%
03359	LK Stade	55,21%	4,20	6,70	37,3%
03360	LK Uelzen	53,13%	3,27	5,09	35,7%
03361	LK Verden	59,51%	4,14	6,23	33,5%
03401	Delmenhorst	47,65%	3,80	5,92	35,8%
03402	Emden	47,41%	3,53	6,09	42,0%
03403	Oldenburg	38,98%	4,30	7,05	39,0%
03404	Osnabrück	32,18%	4,30	6,82	37,0%
03405	Wilhelmshaven	28,63%	2,84	5,50	48,3%
03451	LK Ammerland	60,91%	3,65	6,13	40,5%
03452	LK Aurich	60,97%	4,16	6,46	35,6%
03453	LK Cloppenburg	64,24%	3,41	5,56	38,7%
03454	LK Emsland	66,54%	3,17	5,64	43,8%
03455	LK Friesland	56,77%	3,44	5,44	36,8%
03456	LK Grafschaft Bentheim	67,32%	3,41	6,02	43,4%
03457	LK Leer	62,70%	3,52	5,88	40,2%
03458	LK Oldenburg	61,75%	3,58	5,96	39,9%
03459	LK Osnabrück	55,75%	3,90	5,53	29,4%

03460	LK Vechta	61,71%	4,19	5,93	29,4%
03461	LK Wesermarsch	53,82%	3,16	5,09	37,9%
03462	LK Wittmund	55,78%	3,62	5,36	32,4%
04000	<b>Freie Hansestadt Bremen</b>				
04011	Bremen	38,37%	4,53	6,94	34,8%
04012	Bremerhaven	29,38%	3,56	4,88	27,2%
05000	<b>Nordrhein-Westfalen</b>				
05111	Düsseldorf	22,69%	6,29	9,19	31,6%
05112	Duisburg	26,68%	3,62	5,99	39,5%
05113	Essen	25,67%	4,15	6,67	37,7%
05114	Krefeld	35,50%	4,30	6,55	34,3%
05116	Mönchengladbach	36,74%	3,97	6,13	35,3%
05117	Mülheim an der Ruhr	33,33%	4,63	6,75	31,4%
05119	Oberhausen	31,83%	3,52	6,04	41,7%
05120	Remscheid	33,90%	3,90	6,22	37,4%
05122	Solingen	35,78%	4,71	6,60	28,7%
05124	Wuppertal	30,61%	4,10	6,26	34,6%
05154	LK Kleve	54,80%	3,82	6,34	39,7%
05158	LK Mettmann	43,82%	5,01	7,32	31,6%
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	48,53%	4,89	7,47	34,6%
05166	LK Viersen	52,19%	4,46	6,49	31,2%
05170	LK Wesel	47,29%	4,08	6,40	36,3%
05314	Bonn	31,43%	5,53	8,56	35,4%
05315	Köln	26,03%	6,21	9,30	33,3%
05316	Leverkusen	34,05%	5,56	7,32	24,1%
05334	LK Städteregion Aachen	36,10%	4,35	7,16	39,3%
05358	LK Düren	52,83%	3,43	5,87	41,7%
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	51,38%	4,74	7,39	35,8%
05366	LK Euskirchen	58,19%	3,88	5,89	34,1%
05370	LK Heinsberg	55,61%	3,55	5,84	39,2%
05374	LK Oberbergischer Kreis	53,47%	3,89	5,72	32,0%
05378	LK Rheinisch-Bergischer Kreis	51,19%	5,13	7,34	30,1%

05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	53,92%	4,77	6,93	31,1%
05512	Bottrop	36,12%	4,53	6,33	28,5%
05513	Gelsenkirchen	22,08%	3,56	5,56	36,1%
05515	Münster	30,03%	5,58	8,79	36,6%
05554	LK Borken	58,78%	4,21	6,09	30,9%
05558	LK Coesfeld	55,86%	4,54	6,34	28,4%
05562	LK Recklinghausen	39,15%	4,08	5,96	31,6%
05566	LK Steinfurt	57,25%	3,83	5,82	34,2%
05570	LK Warendorf	54,01%	4,20	5,78	27,4%
05711	Bielefeld	34,02%	4,56	6,65	31,4%
05754	LK Gütersloh	50,62%	4,66	6,23	25,2%
05758	LK Herford	51,38%	3,79	5,55	31,6%
05762	LK Höxter	58,64%	3,35	4,73	29,1%
05766	LK Lippe	50,07%	3,87	5,63	31,3%
05770	LK Minden-Lübbecke	53,45%	3,60	5,61	35,8%
05774	LK Paderborn	47,01%	4,61	6,19	25,6%
05911	Bochum	28,53%	4,35	6,43	32,3%
05913	Dortmund	26,35%	4,09	6,49	36,9%
05914	Hagen	27,15%	4,24	5,92	28,4%
05915	Hamm	38,81%	3,58	5,55	35,5%
05916	Herne	27,95%	3,83	5,72	33,0%
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	36,16%	4,28	6,15	30,5%
05958	LK Hochsauerlandkreis	52,26%	3,22	5,12	37,1%
05962	LK Märkischer Kreis	42,99%	3,87	5,78	33,1%
05966	LK Olpe	57,11%	4,10	6,18	33,7%
05970	LK Siegen-Wittgenstein	53,44%	3,98	6,10	34,7%
05974	LK Soest	51,80%	4,01	5,73	30,0%
05978	LK Unna	42,06%	4,00	6,02	33,6%
06000	<b>Hessen</b>				
06411	Darmstadt	32,10%	6,33	9,32	32,1%
06412	Frankfurt am Main	19,18%	6,92	10,63	34,9%
06413	Offenbach am Main	22,61%	6,11	8,65	29,4%

06414	Wiesbaden	27,35%	6,39	8,81	27,5%
06431	LK Bergstraße	54,10%	4,58	6,97	34,3%
06432	LK Darmstadt-Dieburg	55,27%	5,34	7,59	29,7%
06433	LK Groß-Gerau	46,67%	5,50	8,10	32,1%
06434	LK Hochtaunuskreis	49,05%	6,55	8,94	26,7%
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	52,20%	4,77	7,05	32,4%
06436	LK Main-Taunus-Kreis	49,50%	6,39	9,14	30,1%
06437	LK Odenwaldkreis	58,39%	3,71	5,97	37,9%
06438	LK Offenbach	45,37%	5,69	8,24	31,0%
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	53,54%	5,31	7,60	30,1%
06440	LK Wetteraukreis	54,57%	5,02	7,14	29,6%
06531	LK Gießen	45,66%	4,52	6,88	34,3%
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	58,55%	4,02	5,74	30,1%
06533	LK Limburg-Weilburg	57,12%	3,84	5,72	32,9%
06534	LK Marburg-Biedenkopf	50,69%	4,07	7,36	44,7%
06535	LK Vogelsbergkreis	62,06%	3,32	4,59	27,7%
06611	Kassel	25,88%	4,23	6,42	34,1%
06631	LK Fulda	51,25%	4,42	5,79	23,7%
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	58,75%	4,28	5,24	18,4%
06633	LK Kassel	58,52%	3,36	5,51	39,1%
06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	60,71%	2,97	5,04	41,0%
06635	LK Waldeck-Frankenberg	55,56%	3,34	4,70	28,9%
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	55,87%	3,79	4,89	22,5%
07000	<b>Rheinland-Pfalz</b>				
07111	Koblenz	30,93%	4,44	6,27	29,1%
07131	LK Ahrweiler	53,14%	4,10	6,38	35,7%
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	61,83%	3,15	5,11	38,3%
07133	LK Bad Kreuznach	54,71%	3,45	5,82	40,8%
07134	LK Birkenfeld	55,11%	2,80	4,53	38,2%
07135	LK Cochem-Zell	62,97%	3,06	4,76	35,8%
07137	LK Mayen-Koblenz	54,32%	3,94	5,58	29,3%
07138	LK Neuwied	54,46%	3,65	5,68	35,8%

07140	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	58,82%	3,81	4,90	22,3%
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	54,90%	3,94	5,42	27,3%
07143	LK Westerwaldkreis	63,10%	3,41	5,46	37,5%
07211	Trier	29,50%	4,25	7,78	45,4%
07231	LK Bernkastel-Wittlich	59,68%	3,01	5,65	46,8%
07232	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	60,48%	2,99	6,12	51,1%
07233	LK Vulkaneifel	60,96%	2,88	4,73	39,1%
07235	LK Trier-Saarburg	64,57%	3,28	6,36	48,4%
07311	Frankenthal (Pfalz)	45,94%	3,83	6,18	38,0%
07312	Kaiserslautern	31,17%	3,98	5,92	32,7%
07313	Landau in der Pfalz	45,55%	5,22	6,92	24,5%
07314	Ludwigshafen am Rhein	34,66%	4,61	7,01	34,3%
07315	Mainz	31,98%	5,92	9,51	37,8%
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	45,81%	4,43	7,00	36,7%
07317	Pirmasens	35,44%	2,49	4,57	45,4%
07318	Speyer	40,95%	4,64	7,52	38,3%
07319	Worms	43,19%	3,86	6,24	38,2%
07320	Zweibrücken	45,80%	2,86	5,05	43,5%
07331	LK Alzey-Worms	63,02%	3,80	6,02	36,8%
07332	LK Bad Dürkheim	60,42%	4,22	6,60	36,0%
07333	LK Donnersbergkreis	62,03%	3,18	5,33	40,4%
07334	LK Germersheim	60,20%	4,17	6,51	36,0%
07335	LK Kaiserslautern	56,62%	3,33	5,63	40,9%
07336	LK Kusel	65,72%	2,94	4,90	39,9%
07337	LK Südliche Weinstraße	61,53%	4,58	6,15	25,6%
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	63,55%	4,62	6,83	32,4%
07339	LK Mainz-Bingen	56,58%	4,89	7,33	33,3%
07340	LK Südwestpfalz	66,78%	3,37	4,93	31,6%
08000	<b>Baden-Württemberg</b>				
08111	Stuttgart	30,45%	7,38	10,10	26,9%
08115	LK Böblingen	53,55%	6,09	8,68	29,8%
08116	LK Esslingen	50,83%	5,94	8,61	31,0%

08117	LK Göppingen	55,61%	5,08	7,21	29,6%
08118	LK Ludwigsburg	53,35%	6,32	8,49	25,6%
08119	LK Rems-Murr-Kreis	53,43%	6,06	8,06	24,8%
08121	Heilbronn	43,93%	5,63	7,73	27,1%
08125	LK Heilbronn	60,24%	4,84	6,99	30,8%
08126	LK Hohenlohekreis	58,60%	4,11	6,37	35,5%
08127	LK Schwäbisch Hall	59,15%	3,92	6,46	39,4%
08128	LK Main-Tauber-Kreis	57,92%	4,49	5,58	19,6%
08135	LK Heidenheim	57,07%	4,14	6,19	33,1%
08136	LK Ostalbkreis	57,66%	4,88	6,71	27,3%
08211	Baden-Baden	40,54%	4,97	7,65	35,0%
08212	Karlsruhe	28,60%	5,82	8,78	33,7%
08215	LK Karlsruhe	57,20%	4,97	7,14	30,4%
08216	LK Rastatt	54,89%	5,02	7,03	28,5%
08221	Heidelberg	25,04%	6,94	9,73	28,7%
08222	Mannheim	27,53%	5,14	7,94	35,3%
08225	LK Neckar-Odenwald-Kreis	61,70%	3,64	5,15	29,4%
08226	LK Rhein-Neckar-Kreis	51,37%	5,14	7,43	30,8%
08231	Pforzheim	35,49%	4,82	6,70	28,0%
08235	LK Calw	55,04%	4,20	6,44	34,8%
08236	LK Enzkreis	60,89%	4,93	6,78	27,3%
08237	LK Freudenstadt	54,74%	4,12	6,24	33,9%
08311	Freiburg im Breisgau	27,41%	7,19	9,84	26,9%
08315	LK Breisgau-Hochschwarzwald	50,82%	5,73	7,79	26,4%
08316	LK Emmendingen	53,26%	5,74	7,43	22,7%
08317	LK Ortenaukreis	52,01%	4,60	6,64	30,8%
08325	LK Rottweil	58,94%	4,16	6,05	31,2%
08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	49,65%	4,25	6,31	32,7%
08327	LK Tuttlingen	59,81%	4,87	6,30	22,8%
08335	LK Konstanz	42,94%	6,35	8,59	26,0%
08336	LK Lörrach	49,89%	5,05	8,21	38,4%
08337	LK Waldshut	51,76%	4,52	6,91	34,6%

08415	LK Reutlingen	55,59%	5,56	7,62	27,1%
08416	LK Tübingen	50,23%	5,87	8,82	33,5%
08417	LK Zollernalbkreis	63,55%	4,16	6,22	33,1%
08421	Ulm	34,68%	6,06	8,29	26,9%
08425	LK Alb-Donau-Kreis	61,87%	5,01	6,88	27,2%
08426	LK Biberach	60,76%	4,77	6,88	30,6%
08435	LK Bodenseekreis	47,71%	6,38	8,31	23,3%
08436	LK Ravensburg	53,23%	5,61	7,37	23,8%
08437	LK Sigmaringen	57,99%	3,84	5,61	31,5%
09000	<b>Freistaat Bayern</b>				
09161	Ingolstadt	39,06%	6,85	9,72	29,6%
09162	München	23,81%	9,86	12,60	21,8%
09163	Rosenheim	30,85%	7,47	8,34	10,4%
09171	LK Altötting	52,34%	4,43	5,87	24,5%
09172	LK Berchtesgadener Land	42,81%	6,02	7,45	19,2%
09173	LK Bad Tölz-Wolfratshausen	45,28%	7,69	8,91	13,7%
09174	LK Dachau	50,96%	7,60	9,65	21,2%
09175	LK Ebersberg	51,17%	8,35	9,59	12,9%
09176	LK Eichstätt	64,70%	6,01	7,68	21,7%
09177	LK Erding	52,75%	7,08	8,66	18,2%
09178	LK Freising	45,27%	7,91	9,40	15,9%
09179	LK Fürstenfeldbruck	49,87%	8,55	10,20	16,2%
09180	LK Garmisch-Partenkirchen	39,32%	7,11	8,45	15,9%
09181	LK Landsberg a. Lech	55,75%	5,73	7,85	27,0%
09182	LK Miesbach	44,36%	8,69	9,32	6,8%
09183	LK Mühldorf a. Inn	56,76%	4,53	6,33	28,4%
09184	LK München	46,12%	9,35	11,22	16,6%
09185	LK Neuburg-Schrobenhausen	61,31%	5,14	7,17	28,4%
09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	57,73%	6,26	7,66	18,3%
09187	LK Rosenheim	50,82%	6,60	7,86	16,1%
09188	LK Starnberg	47,65%	9,19	10,68	14,0%
09189	LK Traunstein	50,82%	5,84	7,06	17,3%

09190	LK Weilheim-Schongau	51,77%	6,26	7,79	19,6%
09261	Landshut	35,79%	6,30	7,93	20,5%
09262	Passau	32,86%	5,54	6,76	18,1%
09263	Straubing	34,00%	4,37	6,41	31,8%
09271	LK Deggendorf	56,22%	4,46	6,21	28,3%
09272	LK Freyung-Grafenau	64,85%	3,09	4,50	31,3%
09273	LK Kelheim	60,80%	5,65	6,32	10,6%
09274	LK Landshut	62,16%	5,19	6,89	24,6%
09275	LK Passau	61,24%	3,83	5,56	31,1%
09276	LK Regen	58,08%	2,67	4,83	44,7%
09277	LK Rottal-Inn	62,88%	4,45	5,50	19,0%
09278	LK Straubing-Bogen	66,91%	3,74	5,41	30,9%
09279	LK Dingolfing-Landau	63,59%	4,84	5,92	18,3%
09361	Amberg	36,84%	4,55	6,08	25,2%
09362	Regensburg	23,49%	7,26	8,92	18,7%
09363	Weiden i. d. OPf.	36,11%	3,74	5,61	33,4%
09371	LK Amberg-Sulzbach	61,82%	3,31	5,43	39,1%
09372	LK Cham	64,06%	3,42	5,08	32,7%
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	65,65%	4,36	6,80	35,8%
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	60,32%	3,44	5,31	35,3%
09375	LK Regensburg	60,63%	5,14	6,88	25,4%
09376	LK Schwandorf	61,68%	4,16	5,53	24,7%
09377	LK Tirschenreuth	59,22%	3,04	4,07	25,2%
09461	Bamberg	27,98%	4,72	7,94	40,6%
09462	Bayreuth	29,75%	5,55	7,04	21,2%
09463	Coburg	35,45%	4,81	6,07	20,8%
09464	Hof	31,64%	3,37	4,66	27,7%
09471	LK Bamberg	62,24%	4,12	6,08	32,2%
09472	LK Bayreuth	61,54%	3,41	5,46	37,5%
09473	LK Coburg	58,38%	3,90	5,36	27,2%
09474	LK Forchheim	59,66%	5,26	6,68	21,3%
09475	LK Hof	57,28%	2,84	4,50	36,8%

09476	LK Kronach	65,38%	3,76	5,05	25,6%
09477	LK Kulmbach	56,92%	3,06	5,50	44,4%
09478	LK Lichtenfels	60,53%	3,85	5,01	23,2%
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	51,52%	2,51	4,56	44,9%
09561	Ansbach	42,30%	4,69	6,50	27,9%
09562	Erlangen	31,60%	6,17	8,89	30,6%
09563	Fürth	33,16%	5,11	7,91	35,3%
09564	Nürnberg	29,05%	5,60	8,20	31,7%
09565	Schwabach	48,53%	5,04	7,12	29,2%
09571	LK Ansbach	62,33%	3,92	5,53	29,1%
09572	LK Erlangen-Höchstadt	61,07%	5,64	7,40	23,8%
09573	LK Fürth	55,44%	4,89	7,17	31,9%
09574	LK Nürnberger Land	57,14%	4,96	7,00	29,1%
09575	LK Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim	61,85%	3,97	5,74	30,9%
09576	LK Roth	60,98%	4,80	6,52	26,3%
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	57,93%	4,62	5,45	15,2%
09661	Aschaffenburg	34,11%	6,17	7,47	17,5%
09662	Schweinfurt	31,44%	4,38	5,68	22,9%
09663	Würzburg	24,16%	5,91	8,50	30,5%
09671	LK Aschaffenburg	59,93%	4,85	6,63	26,9%
09672	LK Bad Kissingen	55,60%	3,67	5,12	28,3%
09673	LK Rhön-Grabfeld	60,82%	3,62	5,18	30,1%
09674	LK Haßberge	65,31%	4,04	5,46	26,0%
09675	LK Kitzingen	55,78%	4,16	5,67	26,6%
09676	LK Miltenberg	57,64%	4,02	5,93	32,2%
09677	LK Main-Spessart	61,73%	4,31	5,42	20,4%
09678	LK Schweinfurt	62,87%	3,85	5,64	31,7%
09679	LK Würzburg	56,43%	4,92	6,81	27,8%
09761	Augsburg	31,81%	6,17	8,00	22,9%
09762	Kaufbeuren	39,83%	4,51	6,12	26,4%
09763	Kempten (Allgäu)	33,39%	4,68	6,21	24,6%
09764	Memmingen	40,31%	5,51	7,10	22,4%

09771	LK Aichach-Friedberg	61,35%	6,44	7,02	8,3%
09772	LK Augsburg	58,63%	5,53	7,12	22,3%
09773	LK Dillingen a. d. Donau	64,66%	4,37	5,68	23,0%
09774	LK Günzburg	59,57%	4,47	6,23	28,3%
09775	LK Neu-Ulm	56,00%	4,88	7,30	33,2%
09776	LK Lindau (Bodensee)	44,36%	5,72	7,98	28,3%
09777	LK Ostallgäu	56,16%	5,71	6,54	12,8%
09778	LK Unterallgäu	60,86%	5,03	6,31	20,3%
09779	LK Donau-Ries	62,64%	4,85	6,53	25,8%
09780	LK Oberallgäu	45,81%	5,97	6,99	14,6%
10000	<b>Saarland</b>				
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	44,99%	4,16	6,11	31,9%
10042	LK Merzig-Wadern	69,82%	3,36	6,15	45,3%
10043	LK Neunkirchen	59,18%	3,51	5,47	35,8%
10044	LK Saarlouis	65,40%	3,30	5,94	44,5%
10045	LK Saarpfalz-Kreis	62,71%	4,15	5,98	30,6%
10046	LK Sankt Wendel	69,54%	3,09	5,45	43,4%
11000	<b>Berlin</b>				
11000		14,78%	4,84	7,65	36,7%
12000	<b>Brandenburg</b>				
12051	Brandenburg an der Havel	21,75%	2,32	4,83	52,0%
12052	Cottbus	19,60%	3,44	5,56	38,1%
12053	Frankfurt (Oder)	17,48%	3,41	5,24	34,9%
12054	Potsdam	15,27%	5,27	7,60	30,6%
12060	LK Barnim	46,61%	3,48	6,03	42,3%
12061	LK Dahme-Spreewald	49,59%	3,74	6,41	41,7%
12062	LK Elbe-Elster	52,04%	2,48	4,81	48,4%
12063	LK Havelland	47,77%	3,76	5,57	32,5%
12064	LK Märkisch-Oderland	49,88%	3,68	5,62	34,6%
12065	LK Oberhavel	47,32%	3,89	6,19	37,2%
12066	LK Oberspreewald-Lausitz	36,94%	2,25	4,94	54,5%
12067	LK Oder-Spree	43,80%	3,36	5,89	43,0%
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	43,97%	2,99	4,93	39,3%

12069	LK Potsdam-Mittelmark	55,83%	3,86	6,57	41,2%
12070	LK Prignitz	43,02%	2,75	4,42	37,8%
12071	LK Spree-Neiße	44,53%	2,28	4,63	50,8%
12072	LK Teltow-Fläming	44,24%	3,79	5,81	34,8%
12073	LK Uckermark	36,14%	3,50	5,06	30,8%
13000	<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>				
13003	Rostock	13,03%	3,38	6,70	49,6%
13004	Schwerin	13,83%	3,53	5,72	38,2%
13071	LK Mecklenburgische Seenplatte	35,63%	2,84	4,95	42,6%
13072	LK Rostock	35,63%	2,80	5,83	52,0%
13073	LK Vorpommern-Rügen	35,63%	2,93	5,59	47,6%
13074	LK Nordwestmecklenburg	35,63%	3,43	5,55	38,1%
13075	LK Vorpommern-Greifswald	35,63%	2,99	5,51	45,7%
13076	LK Ludwigslust-Parchim	35,63%	2,52	4,90	48,5%
14000	<b>Freistaat Sachsen</b>				
14511	Chemnitz	14,51%	3,03	4,78	36,7%
14521	LK Erzgebirgskreis	37,98%	2,71	4,57	40,6%
14522	LK Mittelsachsen	37,28%	3,07	4,86	36,9%
14523	LK Vogtlandkreis	35,19%	2,37	4,33	45,2%
14524	LK Zwickau	32,53%	2,62	4,60	43,1%
14612	Dresden	13,68%	4,30	6,35	32,3%
14625	LK Bautzen	42,14%	3,61	5,01	27,9%
14626	LK Görlitz	36,21%	2,14	4,37	51,1%
14627	LK Meißen	36,97%	3,61	5,18	30,2%
14628	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	36,82%	3,44	5,20	33,9%
14713	Leipzig	11,08%	3,51	5,35	34,3%
14729	LK Leipzig	42,87%	2,81	4,80	41,5%
14730	LK Nordsachsen	42,31%	2,72	4,81	43,4%
15000	<b>Sachsen-Anhalt</b>				
15001	Dessau-Roßlau	27,73%	3,11	5,15	39,6%
15002	Halle/Saale	13,89%	2,87	5,28	45,7%
15003	Magdeburg	15,98%	2,78	5,23	46,8%

15081	LK Altmarkkreis Salzwedel	48,69%	2,09	4,46	53,2%
15082	LK Anhalt-Bitterfeld	42,32%	2,70	4,99	45,9%
15083	LK Börde	51,69%	2,98	4,62	35,6%
15084	LK Burgenlandkreis	40,57%	2,89	4,70	38,6%
15085	LK Harz	41,31%	3,10	4,86	36,3%
15086	LK Jerichower Land	47,91%	2,56	4,78	46,4%
15087	LK Mansfeld-Südharz	49,53%	2,13	4,58	53,5%
15088	LK Saalekreis	47,25%	3,10	4,89	36,7%
15089	LK Salzlandkreis	39,57%	2,52	4,60	45,2%
15090	LK Stendal	43,54%	2,66	4,67	43,1%
15091	LK Wittenberg	49,62%	2,05	4,93	58,5%
16000	<b>Freistaat Thüringen</b>				
16051	Erfurt	19,91%	3,29	6,16	46,6%
16052	Gera	18,74%	2,64	4,36	39,4%
16053	Jena	20,43%	4,15	7,70	46,1%
16054	Suhl	28,78%	4,47	5,31	15,8%
16055	Weimar	22,70%	3,86	6,03	36,1%
16056	Eisenach	23,53%	3,44	5,16	33,3%
16061	LK Eichsfeld	57,33%	3,09	5,05	38,8%
16062	LK Nordhausen	44,25%	2,36	4,72	50,1%
16063	LK Wartburgkreis	58,06%	2,70	4,98	45,8%
16064	LK Unstrut-Hainich-Kreis	49,52%	2,87	4,82	40,4%
16065	LK Kyffhäuserkreis	53,76%	2,11	4,91	57,1%
16066	LK Schmalkalden-Meiningen	55,10%	2,90	4,86	40,4%
16067	LK Gotha	46,05%	2,57	5,17	50,2%
16068	LK Sömmerda	57,90%	2,73	4,84	43,6%
16069	LK Hildburghausen	61,28%	2,82	5,08	44,5%
16070	LK Ilm-Kreis	41,89%	4,43	5,54	20,0%
16071	LK Weimarer Land	52,04%	3,78	5,18	26,9%
16072	LK Sonneberg	51,07%	3,11	4,79	35,1%
16073	LK Saalfeld-Rudolstadt	45,31%	2,94	4,98	40,9%
16074	LK Saale-Holzland-Kreis	51,87%	2,61	4,95	47,3%

16075	LK Saale-Orla-Kreis	51,19%	2,13	5,03	57,6%
16076	LK Greiz	45,52%	2,97	4,38	32,2%
16077	LK Altenburger Land	34,38%	2,12	4,60	54,0%

\* monatliche Selbstnutzer- bzw. Mietkosten für einen Quadratmeter Wohnfläche

Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

### Wohneigentumsquoten in Deutschland im Jahr 2013

<i>...nach dem Erwerbsstatus des Haushaltsvorstands</i>						
Arbeiter	Selbstständige	Angestellte	Beamte	Arbeitslose	Rentner	Sonstige
40,04	55,17	44,17	60,82	15,77	51,11	34,98
<i>...nach Staatsangehörigkeit</i>						
deutsch			andere Staatsangehörigkeit			
46,49			31,30			