



ACCENTRO-iW-Wohnkostenreport 2018

Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten
für 401 Kreise

IW-Gutachten für die ACCENTRO Real Estate AG

Jacopo Mingazzini
Vorstand
Uhlandstraße 165
10719 Berlin

Ansprechpartner und Autoren:

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Björn Seipelt

Köln, 17. April 2018

Kontaktdaten

Prof. Dr. Michael Voigtländer
0221 / 4981 - 741
voigtländer@iwkoeln.de

Björn Seipelt
030 / 27877 - 102
seipelt@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung.....	4
2 Methodische Vorbemerkungen	4
3 Ergebnisse.....	6
3.1 Ergebnisse für Deutschland	6
3.2 Ergebnisse für die deutschen Großstädte und Landkreise	7
3.3 Sensitivitätsanalysen der Kostenrelation unter Berücksichtigung des gesamten Finanzierungszeitraums.....	11
4 Derzeitiges und künftiges Finanzierungsumfeld	14
4.1 Aktuelle Entwicklungen in der Immobilienfinanzierung	15
4.2 Ausblick auf die Zinsentwicklung	18
5 Fazit.....	20
Literatur	21
Abbildungsverzeichnis.....	23
Anhang	24

Zusammenfassung

Wohneigentum in Deutschland bleibt weiterhin attraktiv. Der Kostenvorteil der Selbstnutzer gegenüber den Mietern beträgt im 4. Quartal 2017 rund ein Drittel. Auch im Durchschnitt der sieben größten Städte bleibt der Kostenvorteil auf diesem Niveau, die Schwankungsbreite reicht von 26,4 Prozent in München bis 38,6 Prozent in Frankfurt am Main. Insgesamt ist Wohneigentum in allen Kreisen aktuell günstiger als das Wohnen zur Miete.

Ursächlich hierfür ist die Zinsentwicklung. Im Zeitraum 2010 bis 2017 sind die Zinsen insgesamt deutlich stärker gefallen, als die Preise gestiegen sind. Dadurch hat das Wohneigentum im Vergleich zum Mieten enorm an Attraktivität gewonnen.

Der große Unterschied zwischen den Selbstnutzerkosten und den Mieten spricht auch gegen eine spekulative Blase. Typisch für eine Überhitzung des Marktes wären höhere Selbstnutzer- als Mieterkosten, da dann durch eine Preisreduktion das Marktgleichgewicht wiederhergestellt werden könnte. So ist aber eher mit weiter steigenden Preisen zu rechnen. Auch die Entwicklungen in der Immobilienfinanzierung, die durch hohe Tilgungen, konstante Fremdkapitalquoten und moderate Steigerungen der Kreditvolumina gekennzeichnet sind, deuten nicht auf eine Überhitzung hin.

Die Entwicklungen am globalen Kapitalmarkt weisen darüber hinaus auf eine anhaltende Niedrigzinsphase hin. Schließlich stehen hohen Ersparnissen tendenziell rückläufige Investitionen gegenüber. Daher bleibt für die Haushalte ein attraktives Zeitfenster für den Immobilienerwerb.

Derzeit können Immobilien nicht nur finanziert, sondern auch abbezahlt werden, ohne dass die Haushalte während des Erwerbslebens stärker als vergleichbare Mieter belastet werden. Damit ist der Vermögensaufbau faktisch ohne Mehrkosten verbunden. Allerdings ist hierfür entscheidend, wie schnell die Immobilie abbezahlt werden soll. Je länger die Haushalte Zeit haben, desto einfacher ist die Finanzierung. Genau hier liegt jedoch die große Herausforderung, da junge Haushalte häufig nicht über die finanziellen Mittel verfügen, um Erwerbsnebenkosten und Eigenkapital aufzubringen. Daher ist die Politik gefordert, den Zugang zu Wohneigentum zu vereinfachen.

1 Einleitung

Die Preisdynamik auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat kaum nachgelassen, auch im Jahr 2018 steigen die Preise weiter. Gleichzeitig steigen die Zinsen leicht, scheinbar ist der Tiefstand bei den Finanzierungskosten überschritten. Kernfrage des vorliegenden dritten Accentro-IW-Wohnkostenreports ist, welche Auswirkungen die über Jahre kontinuierlich gestiegenen Wohnungspreise und nun anziehenden Zinsen auf die Attraktivität des Wohneigentums haben – in Relation zur Wohnungsmiete.

Neben den Wohnnutzerkostenberechnungen wurden diesmal die Tilgungsrechnungen erweitert, indem neben einem 35-jährigen Finanzierungszeitraums auch ein kürzerer von 25 Jahren berücksichtigt wird. Angesichts immer älterer Ersterwerber entspricht der kürzere Finanzierungszeitraum der Realität. Dennoch ist die Politik gut beraten, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass auch jüngere Menschen Wohneigentum erwerben können.

Im dritten Accentro-IW-Wohnkostenreport stehen die Finanzierungsbedingungen im Vordergrund. Die Immobilienfinanzierung spielt eine wichtige Rolle für die Stabilität des Wohnungsmarktes, da eine übermäßige und vor allem risikoreichere Kreditvergabe auf spekulative Kaufmotive hindeuten. Zudem wird ein kurzer Ausblick auf die weitere Zinsentwicklung gegeben.

2 Methodische Vorbemerkungen

Der Wohnnutzerkostenansatz nach Poterba (1984) findet in der immobilienökonomischen Forschung Verwendung, um die Wahl der Wohnform von Haushalten zu erklären. Die finanzielle Attraktivität des Wohneigentums spiegelt sich in der Relation der kalkulatorischen Wohnnutzerkosten (für selbstgenutzte Immobilien) zur Miete wider. Ausgehend von der Annahme, dass private Haushalte indifferent zwischen dem Kauf und der Anmietung einer identischen Immobilie sind, wurde ursprünglich von Poterba der Einfluss von Steuern auf die relativen Wohnkosten und damit die Wohnformwahl untersucht. Bei Veränderung der relativen Wohnkosten ist die zu erwartende ökonomische Reaktion eine Anpassung des Nachfrageverhaltens der Haushalte, die schlussendlich wiederum zu einer Preisanpassung führt. Aufgrund der langsamen Reaktionsgeschwindigkeit von Immobilienmärkten kann es somit zu einem kurzfristigen Auseinanderfallen von Wohnnutzer- und Mietkosten kommen, die sich jedoch unter modelltheoretischen Gesichtspunkten langfristig im Gleichgewicht befinden müssen. In der vorliegenden Analyse werden neben der Steuerbelastung von Wohneigentümern auch Kosten für die Instandhaltung, Gebühren sowie Opportunitätskosten für das Eigenkapital und nicht zuletzt die Kosten der Immobilienfinanzierung berücksichtigt. Um Wohnnutzer- und Mietkosten vergleichen zu können, wird der gesamte Kaufpreis der Immobilie (einschließlich der Erwerbsnebenkosten) – entsprechend der Miete – in eine monatliche und jährliche Zahlung transformiert.

Der Berechnung der Wohnnutzerkosten liegt folgendes Modell zugrunde (Schier/Voigtländer, 2015):

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

Erwartungsgemäß werden die Wohnnutzerkosten *SNK* in Periode *t* in Region *i* maßgeblich durch den Kaufpreis der Immobilie bestimmt, der in Form des Parameters *P_{ti}* eingeht. Neben der Grunderwerbsteuer *g_{ti}* der jeweiligen Bundesländer werden auch Gebühren für Makler *m* und den Grundbucheintrag *e* sowie Notarkosten *n* für den Immobilienkäufer fällig. Vom gesamten Kaufpreis wird der Anteil *b_t* fremdfinanziert zu einem Hypothekenzinssatz von *i_{F,t}*. Der verbleibende Anteil vom Kaufpreis $[1 - b_t]$ wird durch das Einbringen von Eigenkapital finanziert, sodass Opportunitätskosten der Eigenkapitalbindung in Höhe von *i_{A,t}* entstehen, die um die Höhe möglicher Steuerzahlungen $[1 - t_t]$ korrigiert werden. Neben den Finanzierungskosten spiegeln die Parameter *s* die Instandhaltungskosten und *a* den Substanzverlust durch die Wohnnutzung wider. Gemäß Clamor et al. (2013) werden für *s* und *a* zusammen Kosten von jährlich 3 Prozent vom Kaufpreis der Immobilie veranschlagt. Eine weitere bedeutende Einflussgröße auf die Wohnnutzerkosten ist die Wertänderung der erworbenen Immobilie, die durch ΔP_{t-t-4} angegeben ist.

Tabelle 2-1: Variablen und zugehörige Datenquellen

Variable		Datenquelle
<i>P_{t,i}</i>	Kaufpreis	F+B, 2018
<i>b</i>	Fremdfinanzierungsanteil	Dr. Klein, 2018
<i>i_{F,t}</i>	Hypothekenzinssatz	Deutsche Bundesbank, 2018a
<i>i_{A,t}</i>	Umlaufrenditen Inhaberschuldverschreibungen	Deutsche Bundesbank, 2018b
<i>t_t</i>	Steuersatz	Bundesministerium der Finanzen, 2018

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Tabelle 2-1 listet die verwendeten Variablen samt der entsprechenden Quellen auf. Der Hypothekenzinssatz entspricht den üblichen Zinssätzen für Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren und der alternative Zinssatz den Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen (Deutsche Bundesbank, 2018a, 2018b). Für die Wertänderung der Immobilie wird eine vergleichsweise konservative Annahme zugrunde gelegt, um den Einfluss möglicher Preisübertreibungen der vergangenen Jahre zu reduzieren. Entsprechend wurde die mittlere Preissteigerungsrate zwischen den Jahren 2006 und 2010 verwendet. In diesem Zeitraum war der Wohnungsmarkt entspannt, weshalb die Preissteigerungen bei Wohnungen als nachhaltig angesehen werden können.

3 Ergebnisse

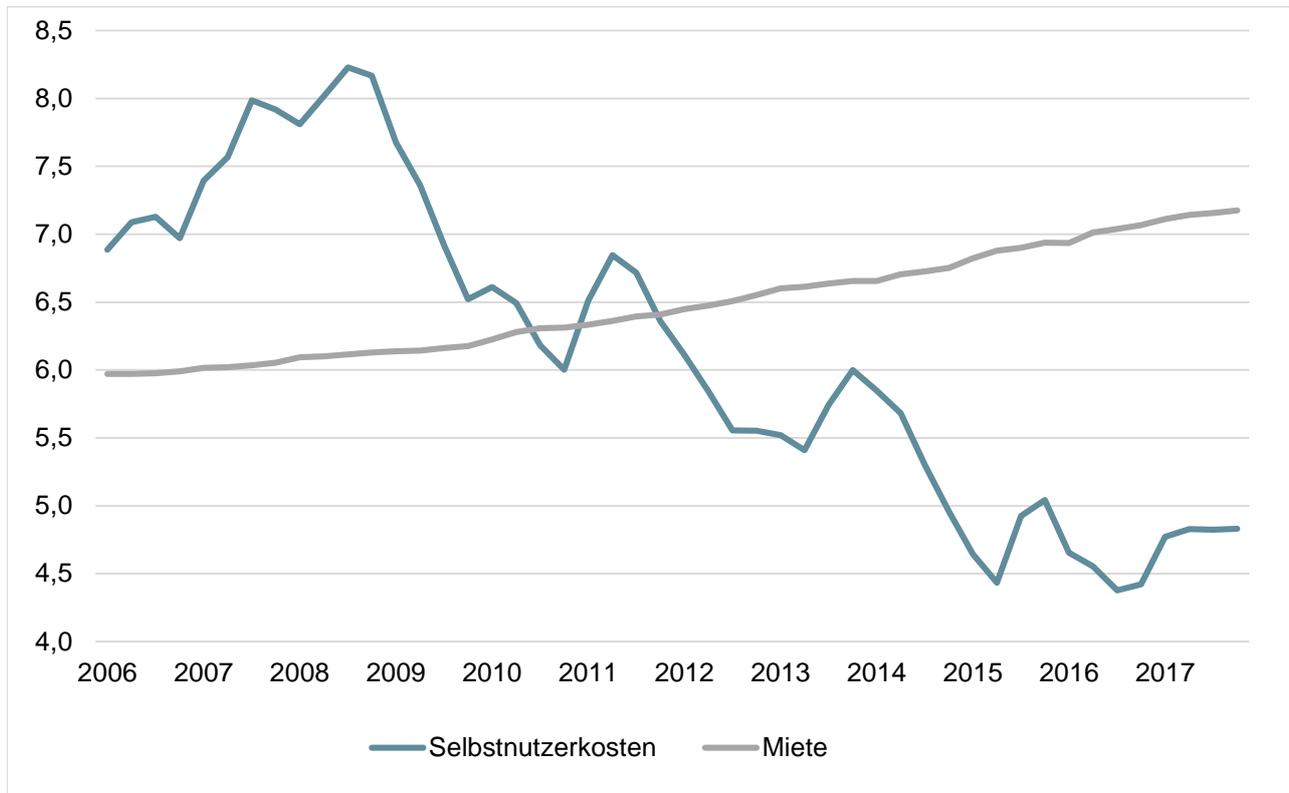
3.1 Ergebnisse für Deutschland

Die Wohnnutzertkosten liegen in Deutschland derzeit rund 32,7 Prozent unter den Mietkosten für eine vergleichbare Immobilie. Abbildung 3-1 zeigt den Verlauf der Wohnnutzert- und Mietkosten von 2006 bis einschließlich des vierten Quartals 2017. Nach einem anhaltenden Abwärtstrend seit 2008 und dem Erreichen des bisherigen Allzeittiefs im zweiten Halbjahr 2016, haben sich die Wohnnutzertkosten seitdem auf einem Niveau von knapp mehr als 4,80 Euro je Quadratmeter stabilisiert und folgen damit einem Seitwärtstrend. Der Anstieg der Selbstnutzertkosten zwischen Ende 2016 und 2017 ist einerseits auf weiter steigende Kaufpreise zurückzuführen und andererseits auf einen deutlichen Anstieg der Zinsen von Wohnungsbaukrediten um mehr als 20 Basispunkte während des vergangenen Jahres. Aktuell haben sich die Rahmenbedingungen stabilisiert. Folgt der Markt der ökonomischen Logik, sollte sich erwartungsgemäß die Nachfrage nach Wohneigentum weiter erhöhen und nach Mietwohnungen sinken, sodass sich Wohnnutzert- und Mietkosten langfristig entsprechen. Voraussetzung hierfür ist, dass Marktbarrieren, beispielsweise durch zu hohe Eigenkapitalanforderungen, nicht die Kostenrelation und damit implizit das Nachfrageverhalten der Haushalte hin zu einer Wohnform verzerren (Voigtländer/Seipelt, 2017).

Insgesamt erklärt sich die hohe Attraktivität des Wohneigentums durch die anhaltende Niedrigzinsphase. Im Zeitraum 2010 bis 2017 sind die Zinsen insgesamt stärker gefallen, als die Preise gestiegen sind. Am aktuellen Rand stabilisiert sich zwar das Zinsumfeld und zeigt leichte Steigerungstendenzen, da aber auch die Mieten weiter steigen, bleibt die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums auf einem hohen Niveau.

Abbildung 3-1: Gegenüberstellung der Selbstnutzer- und Mietkosten

In Euro je Quadratmeter; Quartalswerte von 1. Quartal 2006 bis einschließlich 4. Quartal 2017



Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

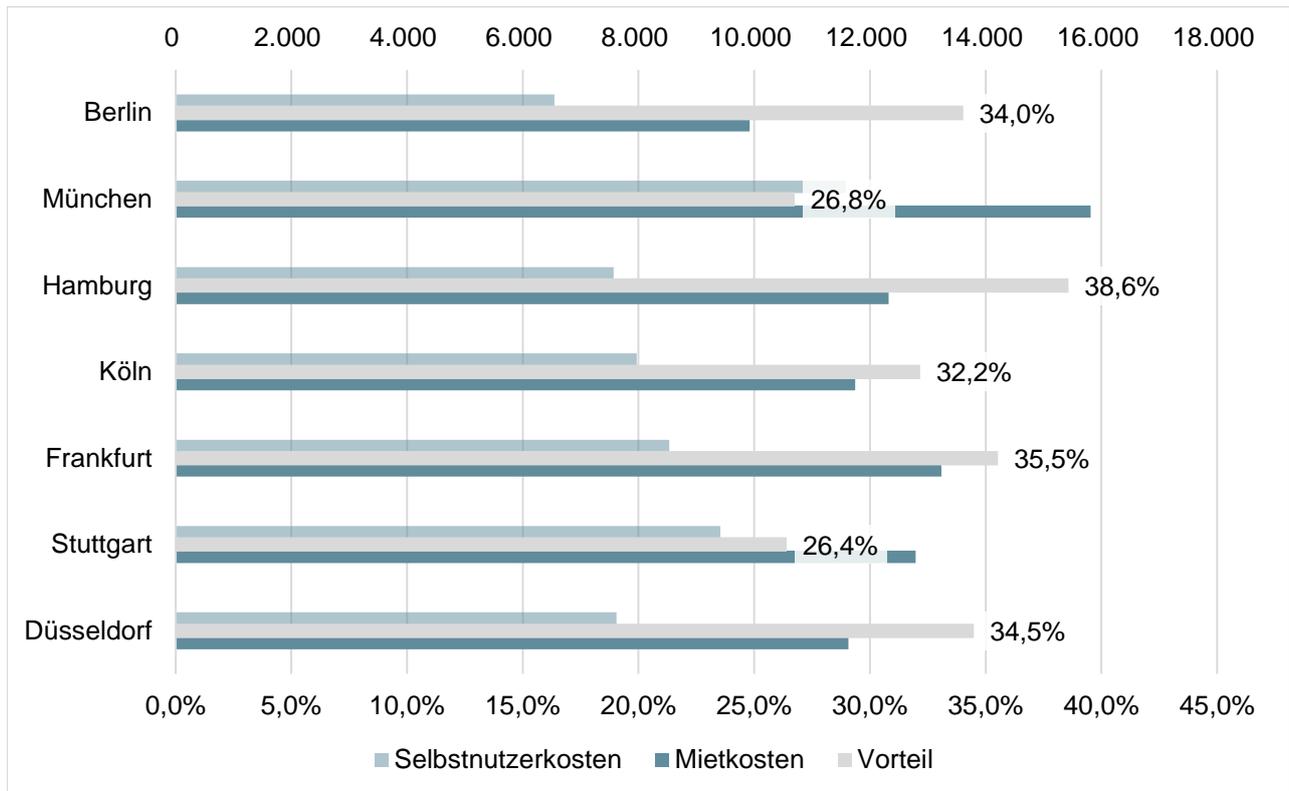
3.2 Ergebnisse für die deutschen Großstädte und Landkreise

Die sieben größten deutschen Städte weichen bei der Relation aus Selbstnutzer- und Mietkosten nicht merklich vom gesamtdeutschen Durchschnitt ab. Im Mittel liegt die Vorteilhaftigkeit in den Großstädten bei rund 33,2 Prozent¹ und damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 32,7 Prozent. Unter den größten sieben Städten ist die eigene Immobilie in Frankfurt rund 38,6 Prozent günstiger als eine vergleichbare Mietwohnung und weist damit vor Hamburg mit 35,5 Prozent die größte Vorteilhaftigkeit des selbstgenutzten Wohneigentums auf. In Berlin ist die eigene Immobilie rund 34,5 Prozent günstiger als das Mieten und liegt damit trotz der deutlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre noch über dem deutschen Mittelwert. Bedingt durch das hohe Preisniveau ist die Vorteilhaftigkeit in Stuttgart mit 26,8 Prozent und München mit 26,4 Prozent am geringsten unter den deutschen Metropolen.

¹ Gewichtet nach Einwohnerzahlen.

Abbildung 3-2: Vergleich der Miet- und Wohnnutzerkosten

Deutsche Top-7-Standorte; Jahreskosten für eine 100 QM Wohnung; Stand: 4. Quartal 2017



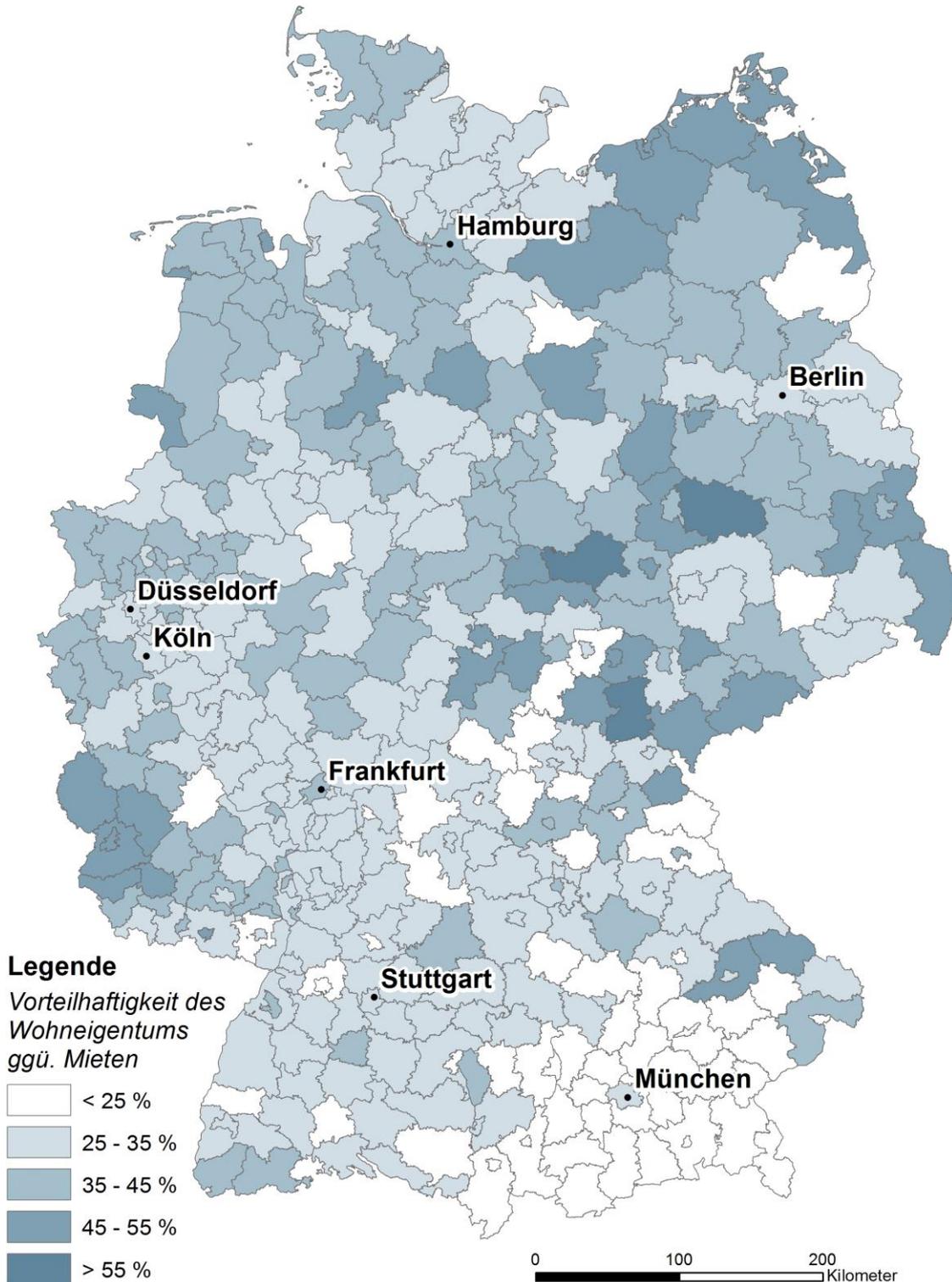
Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Betrachtet man das Verhältnis zwischen Selbstnutzer- und Mietkosten für alle deutschen Landkreise und kreisfreie Städte, ist ersichtlich, dass die eigenen vier Wände in allen Regionen günstiger sind als vergleichbare Mietwohnung (Abbildung 3-2). Die Unterschiede in der Vorteilhaftigkeit ergeben sich durch unterschiedliche Miet- und Kaufpreisniveaus sowie abweichenden Grunderwerbsteuern und Maklergebühren. Besonders gering ist der Vorteil der eigenen Immobilie im Umland von München. In den Landkreisen und kreisfreien Städten im Radius von 50 Kilometern um die bayrische Landeshauptstadt herum wohnen Selbstnutzer nur rund 17,9 Prozent günstiger als Mieter – im Landkreis Aichach-Friedberg sogar nur um 5,5 Prozent. Im Gegensatz zu dieser regionalen Konzentration einer geringen Vorteilhaftigkeit folgen die Regionen mit deutlichem Kostenvorteil des Wohneigentums keinem einheitlichen Verteilungsmuster. Unter den zehn Regionen mit der größten Vorteilhaftigkeit finden sich Landkreise und kreisfreie Städte aus Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern, aber auch Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. Die günstigste Kostenrelation findet sich im Saale-Orla-Kreis mit einem Vorteil von 62,2 Prozent. In den alten Bundesländern ist das Wohneigentum im Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 54,8 Prozent Vorteilhaftigkeit gegenüber dem Mieten relativ am günstigsten. Ein detaillierter Tabellenhang dokumentiert die Ergebnisse für alle deutschen Landkreise und kreisfreien Städte.

Die Ergebnisse unterstreichen, dass Wohneigentum weiterhin sehr attraktiv ist. Zwar ist der wahrscheinlich günstigste Zeitpunkt für den Erwerb von Wohneigentum überschritten, aber im Vergleich zum Wohnen zur Miete ist das Wohnen im Eigentum immer noch deutlich günstiger – und dies über alle Regionen hinweg. Selbst weitere moderate Zinserhöhungen würden die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum nicht signifikant schmälern.

Darüber hinaus verdeutlichen die Ergebnisse, dass ein Einbruch der Wohnungspreise unwahrscheinlich ist. Schließlich deuten die Ergebnisse eher auf weitere Preiszuwächse hin, aber eben auf keinen Korrekturbedarf, mit dem im Fall einer spekulativen Blase zu rechnen wäre (Himmelberg et al., 2005). Typisch für eine spekulative Blase wäre es schließlich, wenn die Selbstnutzerkosten über den Mietkosten lägen, weil dann ein Preisrückgang das Gleichgewicht zwischen Mieten und Kaufen wiederherstellen würde. Aktuell dagegen liegen die Selbstnutzerkosten unter den Mietkosten, so dass ein weiterer Preisanstieg zu erwarten wäre. Alternativ deuten die Zahlen darauf hin, dass es im Markt auch bei einem Zinsanstieg keine Korrekturen im Preisniveau geben würde.

Abbildung 3-3: Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

3.3 Sensitivitätsanalysen der Kostenrelation unter Berücksichtigung des gesamten Finanzierungszeitraums

Zur Veranschaulichung der Ergebnisse und zur Analyse der Sensitivität wird im Folgenden eine Modellrechnung aufgestellt, die die Relation aus Selbstnutzer- und Mietkosten unter verschiedenen Finanzierungsszenarien beleuchtet. Die hypothetischen Szenarien bilden unterschiedliche Zeiträume für die Vollfinanzierung der Immobilie ab und unterstellen abweichende Zinssätze bei der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsbindungsphase. Basierend auf Voigtländer und Seipelt (2017) wird der ursprüngliche Ansatz um die Dimension des Finanzierungszeitraums erweitert. Anders als im klassischen Wohnnutzerkostenansatz nach Poterba (1984) werden in diesem Ansatz auch Tilgungen mitberücksichtigt, also der Vermögensaufbau, der bei Mietern entfällt. Dafür werden aber auch keine entgangenen Zinsen auf das Eigenkapital berücksichtigt, womit die Rechnung eher dem typischen Kalkül privater Haushalte entspricht. Es ist zu berücksichtigen, dass unter diesen Rahmenbedingungen eine Ersparnis der Eigentümer gegenüber den Mietern bedeutet, dass der Vermögensaufbau und die damit einhergehende Mietentlastung im Rentenalter ohne Zusatzkosten und sogar mit einer Entlastung verbunden ist (relativ zu den Mietkosten).

Ausgangspunkt der Kalkulation bildet der Immobilienerwerb zum jetzigen Zeitpunkt, bei dem der betrachtete Haushalt ein Eigenheim mit rund 21,0 Prozent Eigenkapital² erwirbt. Entsprechend Voigtländer und Seipelt (2017) nutzt der Haushalt den Kostenvorteil des selbstgenutzten Wohneigentums zur Tilgung des Darlehens. Sämtliche laufende Kosten des Eigenheimerwerbs aus Zinszahlungen, Tilgung und Instandhaltungskosten entsprechen somit den hypothetischen Mietkosten³ für eine vergleichbare Immobilie gleicher Lage, Größe und Qualität. Mit dem Auslaufen der Zinsbindung nach zehnjähriger Darlehenslaufzeit muss der Immobilieneigentümer eine Anschlussfinanzierung abschließen, um die verbleibende Restschuld per Annuitätendarlehen zu tilgen. Gemäß Annahme kann der Eigentümer dabei zwischen einem Zeitraum von 15 bis 25 Jahren bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens wählen. Außerdem werden ein Ende der Niedrigzinsphase und die Rückkehr zu einem Zinsniveau der Nullerjahre unterstellt, sodass der Haushalt zu einem Zinssatz von 3,5 Prozent oder 4,5 Prozent je nach Szenario eine Anschlussfinanzierung abschließen kann. Letztlich zeigt der Vergleich der so errechneten Annuität mit den Mietkosten, ob das Wohneigentum auch unter veränderten Finanzierungsbedingungen weiterhin monetär vorteilhaft bleibt. Eine beispielhafte Kalkulation für Berlin findet sich in Voigtländer und Seipelt (2017).

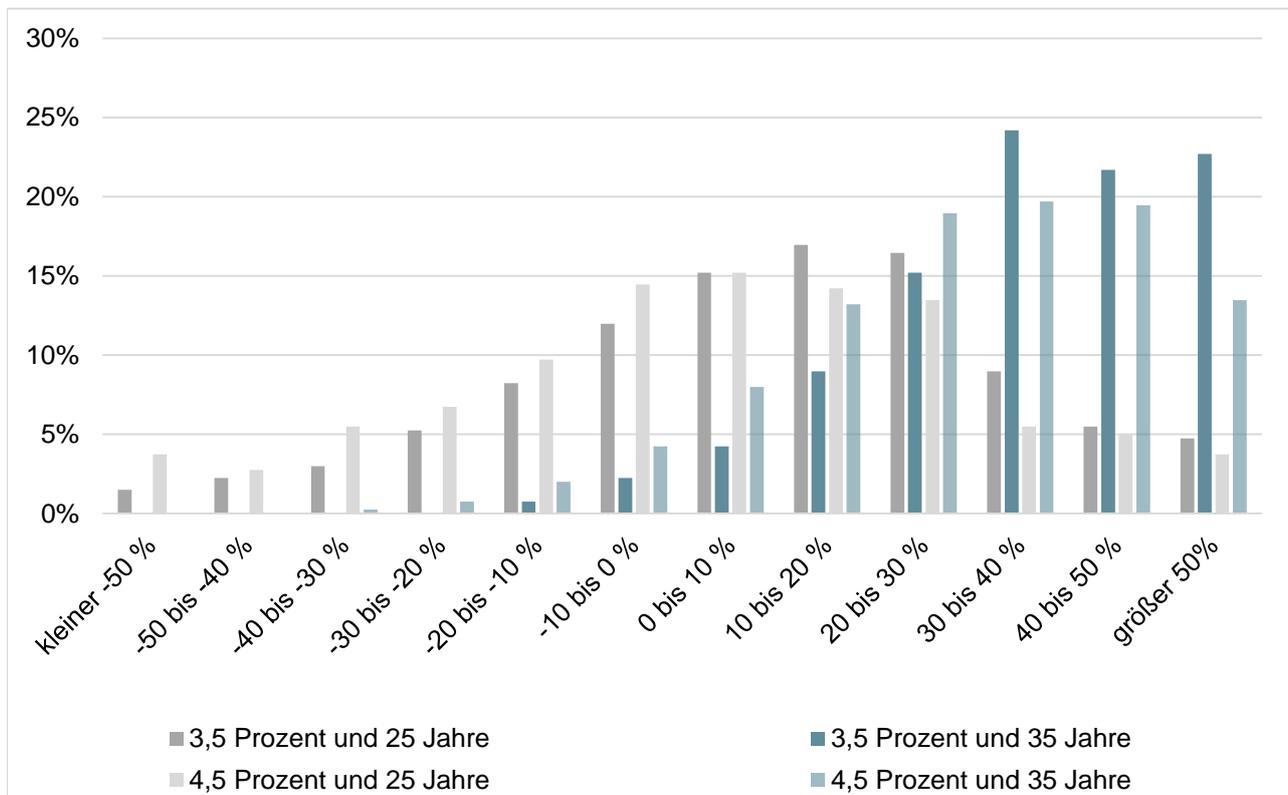
Die Ergebnisse für Deutschland zeigen, dass das Wohneigentum bei einem gesamten Finanzierungszeitraum von 35 Jahren und trotz eines Anstiegs der Finanzierungskosten auch weiterhin deutlich vorteilhaft bleibt. Während die Annuität bei einem Zinsanstieg auf 4,5 Prozent noch 24,6 Prozent günstiger ist als die Mietkosten, sind es bei 1 Prozentpunkt geringerem Refinanzierungszinssatz sogar 32,1 Prozent. Wählt ein Haushalt eine um zehn Jahre kürzere Anschlussfinanzierung und damit einen gesamten Finanzierungszeitraum von 25 Jahren bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens, dann ändern sich die Ergebnisse deutlich. Mit einem Zinsanstieg auf 3,5 Prozent ist das

² Der Eigenkapitalanteil von 21,0 Prozent entspricht dem Durchschnitt des Jahres 2017.

³ Zur Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung werden die Mietkosten mit jährlich 1,5 Prozent fortgeschrieben und über den jeweiligen Bezugszeitraum arithmetisch gemittelt.

selbstgenutzte Wohneigentum nun um rund 5,0 Prozent teurer als das Mieten. Bei einer Zinserhöhung auf 4,5 Prozent wird die Kostenrelation aus Annuitätenzahlung und Mietkosten noch ungünstiger, sodass das Mieten rund 12,6 Prozent kostengünstiger ist als der Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie. Vor dem Hintergrund des Problems hoher Eigenkapitalhürden beim Wohneigentumserwerb führen die gezeigten Ergebnisse letztlich zu dem Schluss, dass Haushalte möglichst früh mit der Ersparnisbildung beginnen sollten, um den Einstieg in das Wohneigentum entsprechend früh zu schaffen. Somit bleibt Neu-Wohneigentümern ausreichend Zeit, um das aufgenommene Darlehen im Laufe des Erwerbslebens und unter vertraglichen Belastungen zu tilgen.

Abbildung 3-4: Verteilung des prozentualen Vorteils von Selbstnutzern gegenüber Mietern in den Landkreisen und kreisfreien Städten unter Annahme verschiedener Finanzierungsszenarien
 In Prozent; Szenarien unterscheiden sich im Zinssatz bei Anschlussfinanzierung (in Prozent) und dem gesamten Finanzierungszeitraum (in Jahren)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Die gemittelten Ergebnisse zur Vorteilhaftigkeit der eigenen Immobilie spiegeln sich in der Verteilung der Kostenrelation in den Landkreisen und kreisfreien Städten wider (Abbildung 3-4). Die Abbildung verdeutlicht die Abhängigkeit der Kosten für die eigengenutzte Immobilie vom gewählten Finanzierungszeitraum und den gegebenen Zinsen für die Anschlussfinanzierung. Bei einem moderaten Zinsanstieg auf 3,5 Prozent und einem gesamten Finanzierungszeitraum von 35 Jahren ist das selbstgenutzte Wohneigentum in rund einem Viertel aller Regionen um 30 Prozent bis 40 Prozent günstiger als das Mieten – in 22,7 Prozent sogar um mehr als 50 Prozent.

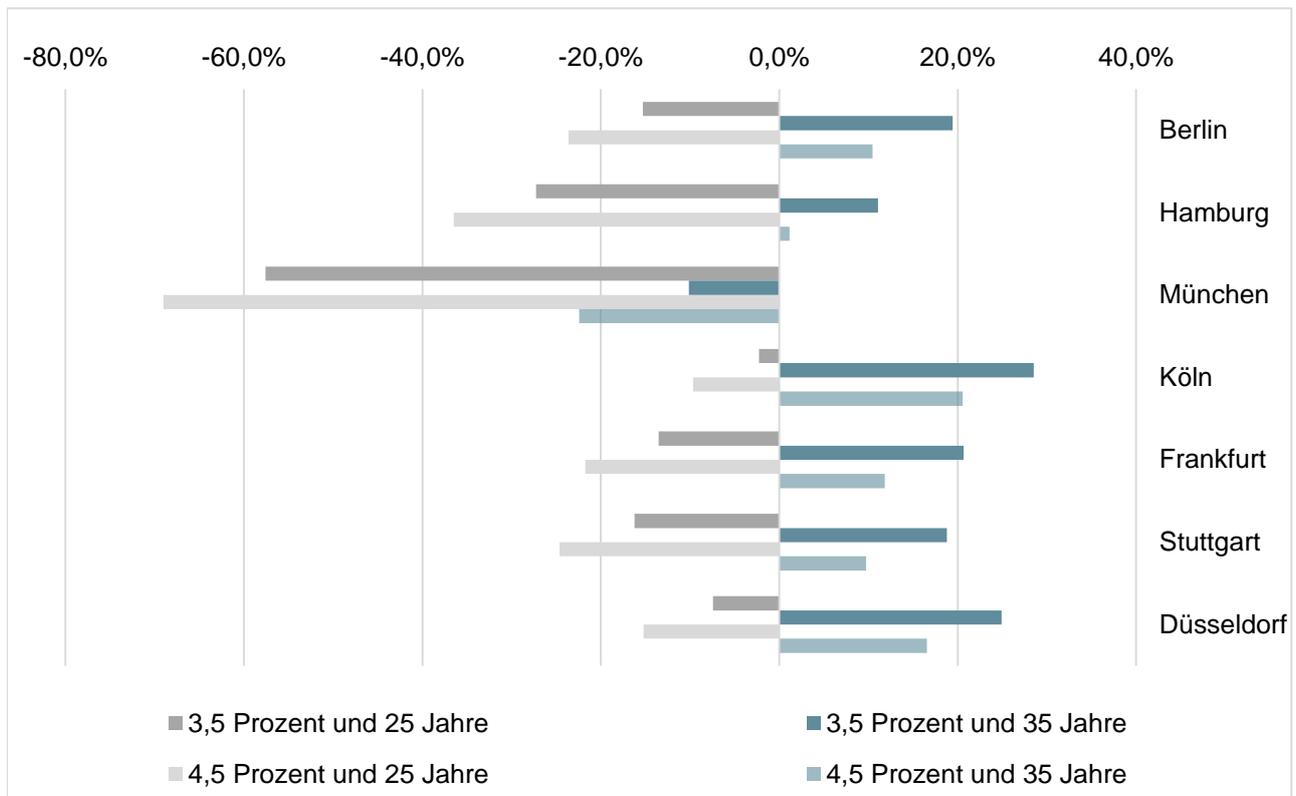
Verkürzt sich der Finanzierungszeitraum auf insgesamt 25 Jahre während sich der Zins für die Anschlussfinanzierung auf 4,5 Prozent erhöht, dann verteilen sich die Regionen deutlich gleichmäßiger

über das gesamte Spektrum und um eine ausgeglichene Kostenrelation herum. Unter dem skizzierten Finanzierungsszenario weisen insgesamt 61 oder rund 15 Prozent aller Landkreise und kreisfreien Städte eine geringfügige Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums von 0 Prozent bis 10 Prozent auf. Betrachtete man die beiden Randbereiche des gesamten Spektrums, dann wird deutlich, dass gleichzeitig das Wohneigentum in insgesamt 15 oder 3,7 Prozent aller Kreise jeweils um mehr als 50 Prozent günstiger beziehungsweise teurer ist als das Mieten.

Für einige Regionen wird in den Szenarien mit kürzerem Finanzierungszeitraum über die Preis-Mietkosten ein prozentualer Nachteil von Selbstnutzern kalkuliert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wohneigentumserwerb immer mit Vermögensbildung einhergeht. Damit Mieter im Pensionsalter gleichgestellt sind mit mietkostenfreien Wohneigentümern müssen Mieterhaushalte entsprechende Ersparnisse bilden, um die zusätzliche Wohnkostenbelastung kompensieren zu können. Diese Ersparnisbildung auf Seiten der Mieter ist in der obigen Berechnung unberücksichtigt, sodass trotz des teilweise angezeigten Kostenvorteils des Mietens, auch in diesen Regionen Wohneigentum langfristig vorteilhaft ist, wenn der gesamte Lebenszyklus der Personen und Haushalte betrachtet wird und nicht nur der Finanzierungszeitraum der Immobilie.

Betrachtet man das Verhältnis aus Mietkosten und Annuitätenzahlungen für die deutschen sieben größten Städte, dargestellt in Abbildung 3-5, wird deutlich, dass potenzielle Wohneigentumserwerber in Köln die günstigsten Bedingungen vorfinden. Im vorteilhaftesten Szenario mit einem Refinanzierungszins von 3,5 Prozent und einer Gesamtlaufzeit von 35 Jahren hat der Eigennutzer in der Köln einen Kostenvorteil von 28,5 Prozent gegenüber dem Mieten. Im ungünstigeren Fall mit einem Zinsanstieg auf 4,5 Prozent und einem Zeitraum von 25 Jahren für die Vollfinanzierung der Immobilie ist das Mieten um lediglich 9,7 Prozent günstiger als der Erwerb. Bedingt durch das hohe Kaufpreinsniveau ist in München auf den ersten Blick die Mietwohnung dem Wohneigentum vorzuziehen. In München beläuft sich die Preis-Mietkostenrelation je nach Szenario auf -10,1 Prozent bis -69,0 Prozent. Hier sollten allerdings zukünftige Wertsteigerungen der Immobilie, neben der oben erwähnten Möglichkeit auf mietkostenfreies Wohnen im Alter, berücksichtigt werden. Der stetige Zuzug in die Städte, bedingt durch vorteilhafte Arbeitsmarktlage und dem grundsätzlichen gesellschaftlichen Trend zur urbanen Konzentration von wissensintensiven Berufen, dürften Wohnungseigentümer in städtischen Gebieten auch zukünftig überproportional von der Preisentwicklung profitieren. Langfristige Untersuchungen zeigen auch, dass die Renditen von Wohnimmobilien mit den Renditen von Aktien konkurrieren können und diese teils sogar darüber liegen (Jordà et al., 2017). Der Immobilienmarkt ist zudem, trotz möglicher kurzfristiger Preisrückgänge, langfristig weniger volatil als der Aktienmarkt.

Abbildung 3-5: Prozentualer Vorteil von Selbstnutzern gegenüber Mietern in den sieben größten Städten nach Finanzierungsszenario
In Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Mit den gezeigten Ergebnissen bestätigen sich die Befunde der vorherigen Accentro-IW-Wohnkostenreports (Seipelt/Voigtländer, 2016; Voigtländer/Seipelt, 2017), dass selbstgenutztes Wohneigentum in den meisten Fällen deutlich im Vorteil ist gegenüber einer Mietwohnung bei reiner Betrachtung der Wohnkosten und langfristiger Finanzierung. Entscheiden sich private Haushalte jedoch erst spät für den Schritt in das Wohneigentum, verkürzt sich der gesamte Zeitraum bis zur Volltilgung des aufgenommenen Darlehens entsprechend. Dies führt häufig dazu, dass die eigene Immobilie deutliche Mehrkosten gegenüber einer entsprechenden Mietwohnung aufweist. Berücksichtigt man jedoch die Vermögensbildungskomponente des Wohneigentums und stellt diese einer entsprechenden Ersparnisbildung bei Mietern gegenüber, um im Alter gleichgestellt zu sein, zeigt sich die Vorteilhaftigkeit der selbstgenutzten Immobilie.

4 Derzeitiges und künftiges Finanzierungsumfeld

Die Immobilienfinanzierung spielt für die Wohneigentumsbildung eine zentrale Rolle. Schließlich bestimmen vor allem die Finanzierungsbedingungen wie attraktiv der Kauf von Wohneigentum ist. Aktuell ist die Attraktivität des Kaufens vor allem deswegen so groß, weil die Hypothekenzinsen historisch gering sind. Allerdings spielen nicht nur die aktuellen Finanzierungsbedingungen eine Rolle, sondern auch die künftigen, da in der Regel Anschlussfinanzierungen notwendig sind. Zusammen

mit der vergangenen Entwicklung wird daher ein Ausblick auf die zukünftige Zinsentwicklung diskutiert.

Die Entwicklung der Immobilienfinanzierung beeinflusst neben der Wohneigentumsbildung grundsätzlich die (finanziellen) Risiken am Immobilienmarkt und kann darüber hinaus weitreichende Folgen auf die Realwirtschaft haben. In fast allen Ländern gingen Fehlentwicklungen im Immobilienmarkt mit einer überzogenen und nicht nachhaltigen Entwicklung im Kreditmarkt einher. Daher werden zunächst die aktuellen Entwicklungen im Finanzierungsmarkt geprüft, ehe dann ein Ausblick auf die weitere Zinsentwicklung gegeben wird.

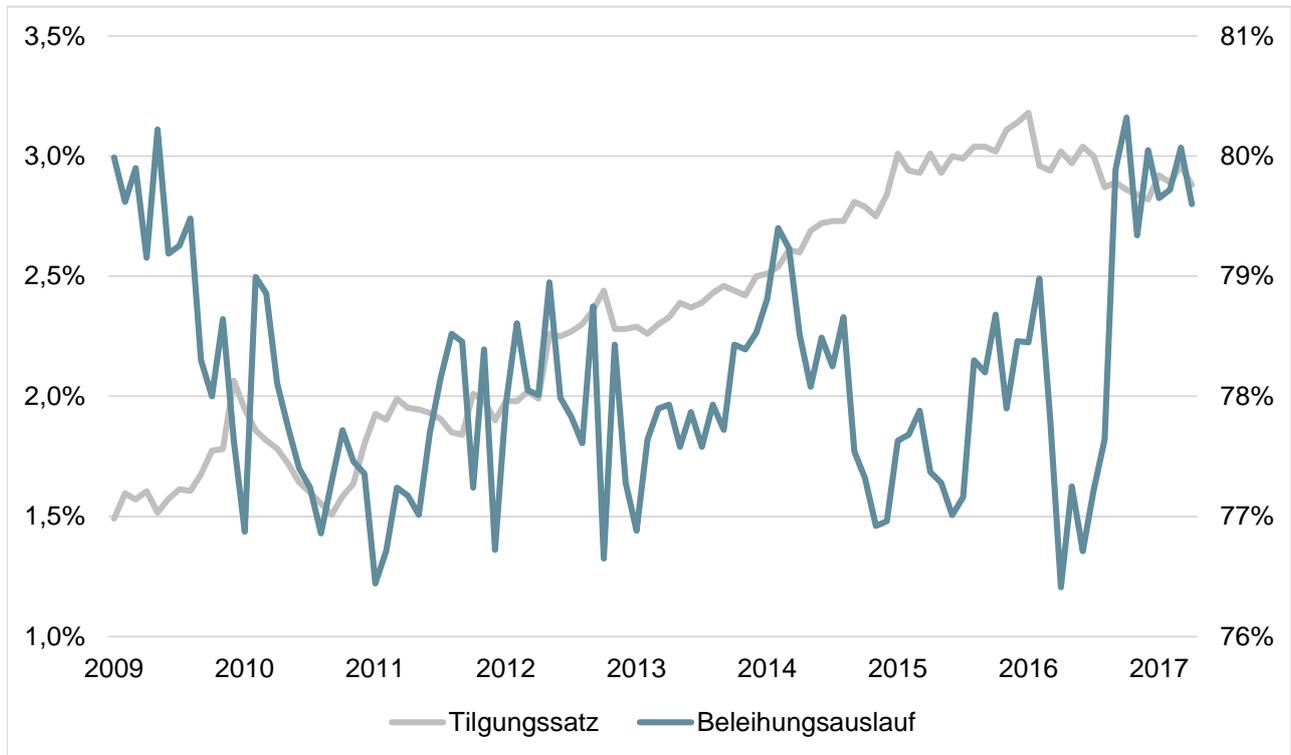
4.1 Aktuelle Entwicklungen in der Immobilienfinanzierung

Die Finanzkrise fußte vor allem auf Fehlsteuerungen in der Immobilienfinanzierung (Mills/Kiff, 2007). Zu viele Haushalte nahmen hohe Kredite mit großem Fremdkapitalanteil und geringer Tilgung auf, die noch dazu variabel verzinst waren. Als dann die Zinsen wieder kletterten, stieg die Zinsbelastung deutlich an und viele Haushalte konnten ihre Raten nicht mehr begleichen. Aufgrund fallender Immobilienpreise und hoher Fremdkapitalquoten reichten die Veräußerungserlöse dann nicht aus, um die Schulden zu decken – je nach Art der Finanzierung gingen diese Verluste zu Lasten der Banken oder der Haushalte.

Lange Zinsfestschreibungen, hohe Eigenkapitalquoten und kontinuierliche Tilgungen stabilisieren die Immobilienfinanzierung und damit den Immobilienmarkt (Voigtländer, 2013). Von daher gesehen kann die Lage in Deutschland nach wie vor als robust eingestuft werden. Nach Daten der Europace-Plattform, über die rund 10 Prozent aller Wohnungsfinanzierungen in Deutschland abgewickelt werden, beträgt die Fremdkapitalquote immer noch 80 Prozent (Abbildung 4-1). Zwar gab es einen Sprung in der Fremdkapitalquote von 2016 auf 2017, aber die Quote ist nicht höher als 2009. Darüber hinaus sind die anfänglichen Tilgungsraten kontinuierlich gestiegen. Aktuell liegt der anfängliche Tilgungssatz bei ungefähr 3 Prozent. Die niedrigen Zinsen werden daher vor allem genutzt, um schneller zu tilgen, was insgesamt gegen spekulative Kaufmotive spricht. Allerdings haben die Tilgungssätze eine Seitwärtsbewegung genommen, was angesichts leicht steigender Zinssätze nachvollziehbar ist.

Abbildung 4-1: Entwicklung des durchschnittlichen Tilgungssatzes und Beleihungsauslaufs in Deutschland

Der durchschnittliche Tilgungssatz ist auf der linken Achse abgetragen; der durchschnittliche Beleihungsauslauf auf der rechten Achse

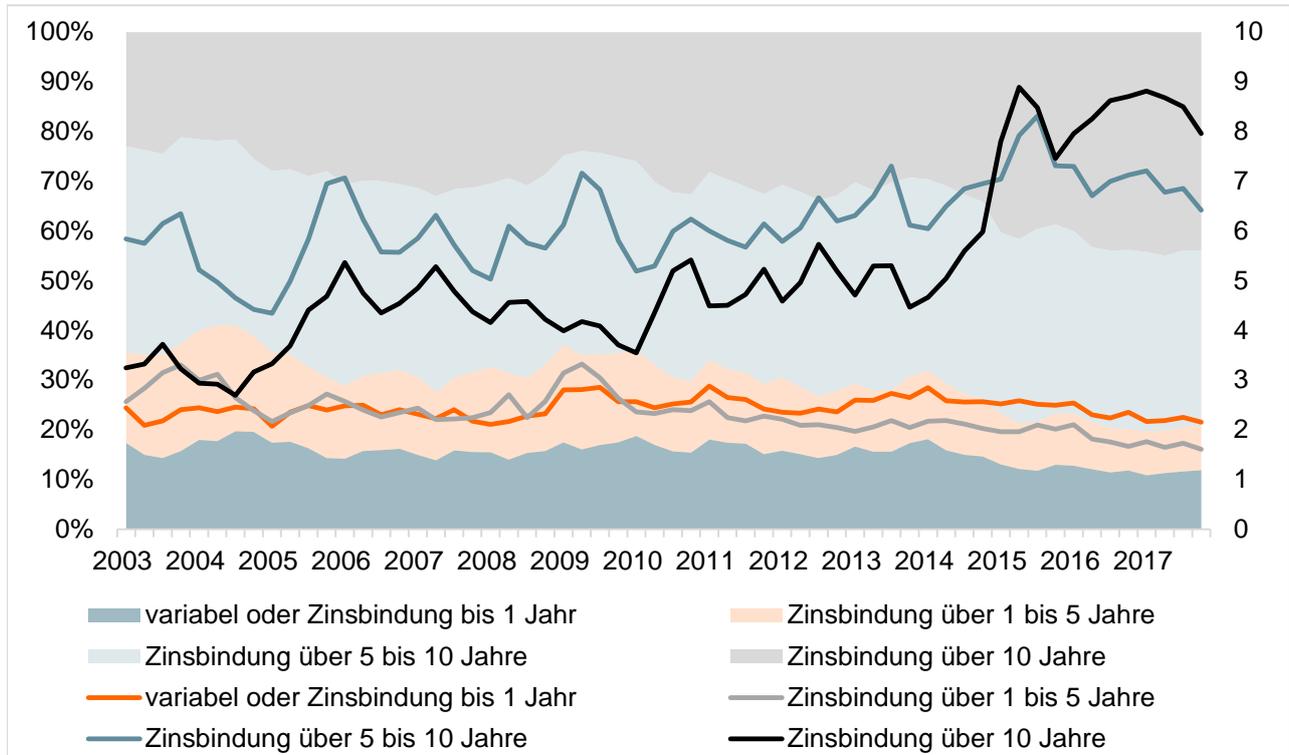


Quellen: Dr. Klein, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Darüber hinaus setzen die deutschen Haushalte nach wie vor auf langfristige Darlehen. Im Zeitablauf ist der Anteil variabler Darlehen und von Darlehen mit einer Zinsbindung von ein bis fünf Jahren gesunken. Der Anteil dieser Darlehen lag in der Spitze einmal bei knapp 40 Prozent, heute sind es knapp unter 20 Prozent (Abbildung 4-2). Der Anteil langfristiger Darlehen mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren beträgt dagegen heute über 40 Prozent. Damit sind die meisten Haushalte gegenüber kurzfristigen Zinsänderungen geschützt. In Kombination mit hohen Anfangstilgungen sind damit die Voraussetzungen geschaffen, dass die Haushalte auch bei einem Anstieg der Zinsen die Anschlussfinanzierung stemmen können.

Abbildung 4-2: Absolute und relative Entwicklung der Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite differenziert nach anfänglicher Zinsbindung

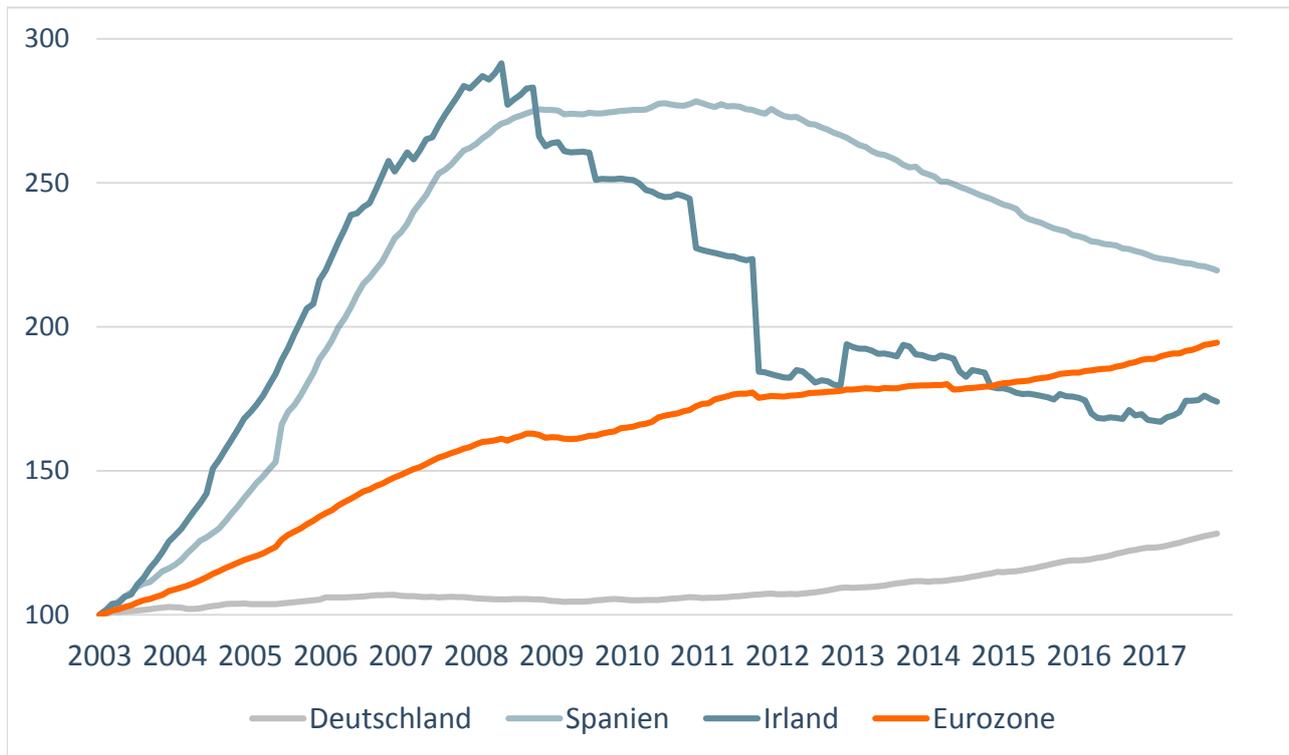
In Prozent vom gesamten Neugeschäftsvolumen (linke Achse) und Milliarden Euro (rechte Achse)



Quellen: Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Die Entwicklung des Kreditvolumens für Wohnimmobilienfinanzierungen ist außerdem besonders wichtig für die Bewertung der Finanzstabilität. In Spanien, Irland und vielen anderen Ländern sind die Kreditbestände im Vorfeld der Finanzkrise deutlich nach oben gegangen, teilweise gab es sogar eine Verdopplung binnen weniger Jahre (Abbildung 4-3). In Deutschland hat sich das Kreditvolumen hingegen deutlich stetiger entwickelt, erst in den letzten drei Jahren ist das Kreditvolumen geringfügig gestiegen. Bendel und Voigtländer (2017) konnten jedoch zeigen, dass das Kreditwachstum langsamer ausfällt, als es die Entwicklung des BIP und der Immobilienpreise nahe legt. Zudem ist das Kreditwachstum deutlich unter dem Wachstum, das in Spanien oder Irland zu beobachten war.

Abbildung 4-3: Entwicklung des Immobilienkreditvolumens in der Eurozone und einzelnen Ländern
 Indexiert auf das erste Quartal 2003



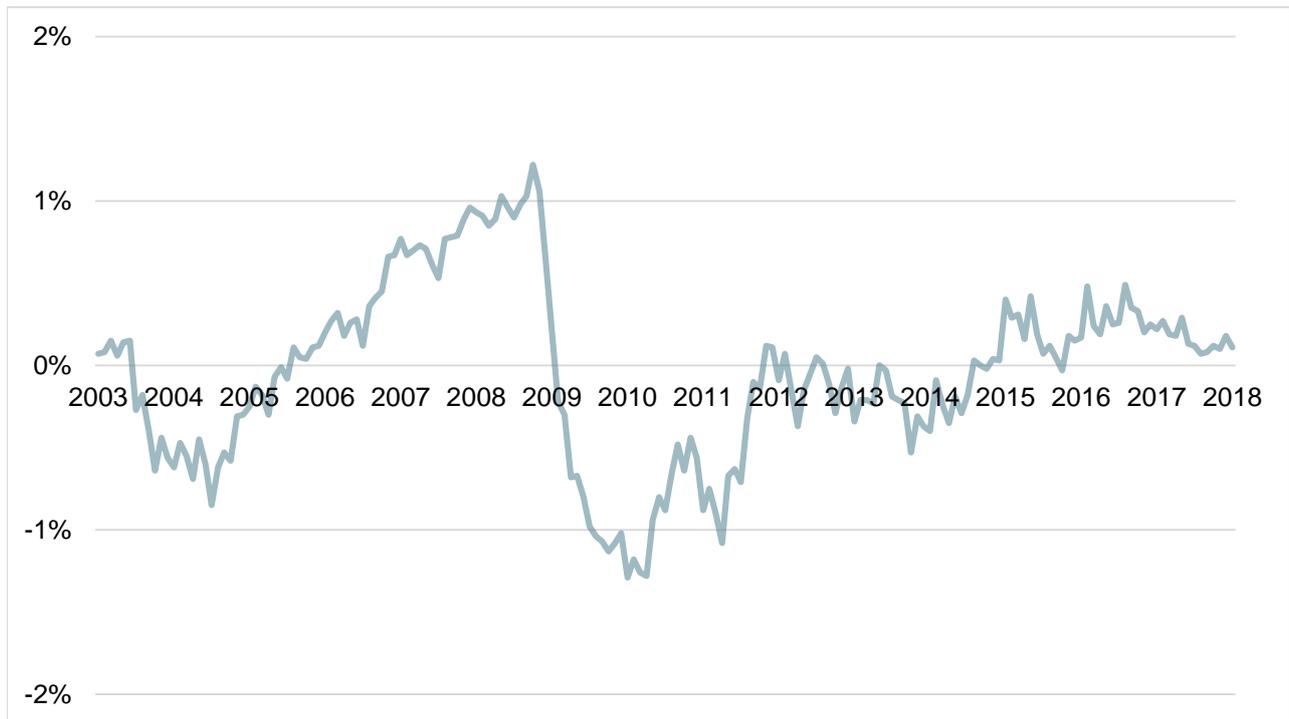
Quellen: Europäische Zentralbank; Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

4.2 Ausblick auf die Zinsentwicklung

In Kapitel 3.3 wurden Zinssätze von 3,5 Prozent und 4,5 Prozent für die Anschlussfinanzierung unterstellt. Doch wie realistisch ist diese Annahme? Wie können sich die Zinsen langfristig entwickeln? Und wie werden sich die Zinsen kurzfristig entwickeln und damit den Immobilienmarkt beeinflussen? Dies sind für Eigentümer, Investoren und alle anderen im Markt tätigen Menschen entscheidende Fragen, auf die es aber keine eindeutige Antwort geben kann. Schließlich hängen Zinsen von zahlreichen Faktoren und deren Entwicklung ab, und diese lässt sich noch schwieriger als die BIP-Entwicklung prognostizieren. Dennoch gibt es einige Hinweise auf die weitere Zinsentwicklung.

Zunächst einmal ist der Spread, also die Differenz zwischen kurz- und langfristigen Zinsen, aussagekräftig. Typischerweise ist der Zinssatz bei längerfristigen Zinsbindungen höher, da der Kreditgeber das Zinsänderungsrisiko trägt. Steigt der Spread, ist dies ein Anzeichen, dass die Marktteilnehmer in der Zukunft mit höheren Zinsen rechnen, weshalb dieser Effekt in den aktuellen, langfristigen Zins eingepreist werden muss. Demnach erwarten die Marktteilnehmer aktuell keine großen Veränderungen, da der Spread seit 2016 relativ konstant ist, am aktuellen Rand sogar leicht fallend.

Abbildung 4-4: Entwicklung des Spreads zwischen kurz- und langlaufenden Wohnungsbaukrediten In Prozent; kurzlaufende Wohnungsbaukredite mit variabler Laufzeit oder Laufzeit von unter einem Jahr, langlaufende Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren



Quellen: Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Tatsächlich erwarten zahlreiche Ökonomen, dass das Zinsniveau eher niedrig bleiben wird (Summers, 2014; Bernanke, 2015). Ursächlich hierfür ist vor allem die demografische Entwicklung (Ferreiro et al., 2017). Die Bevölkerungen in den OECD-Ländern altern deutlich und die Rentenbezugsdauer wächst. Damit wächst auch der Altersvorsorgebedarf und die Ersparnisbildung zieht an. Gleichzeitig sinkt das Erwerbspersonenpotenzial, womit auch der Investitionsbedarf zurückgeht. Hinzu kommt, dass in Zeiten fortschreitender Digitalisierung die Investitionen in Sachkapital weniger wichtig sind, sondern mehr in das Humankapital investiert wird. Schließlich sind auch die öffentlichen Investitionen rückläufig (OECD, 2017). Entsprechend steigen also die Ersparnisse und die Investitionen sinken. Da der Zins die beiden makroökonomischen Größen in Einklang bringt, ist das Zinsniveau erwartungsgemäß über die Jahre kontinuierlich gefallen.

Eine Zinswende der EZB sollte zwar bewirken, dass die Zinsen wieder steigen, weil beispielsweise die Nachfrage nach festverzinslichen Wertpapieren zurückgeht, aber dies sollte die grundsätzliche Entwicklung hin zu niedrigen Zinsniveaus nicht drehen. Solange es also keinen globalen Investitionsboom gibt, werden die Zinsen tendenziell niedrig bleiben. Entsprechend bleibt das Zeitfenster für den Wohneigentumserwerb weiter geöffnet.

5 Fazit

Die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind nach wie vor gut. Auch Ende 2017 waren die Kosten für Selbstnutzer in allen Regionen in Deutschland günstiger als die Kosten der Mieter. In vielen Kreisen ist die Belastung selbst unter Berücksichtigung der Tilgung günstiger als das Wohnen zur Miete, das heißt die Haushalte können ohne Mehrkosten und sogar mit einer Zusatzerparnis die Altersvorsorge in Form der gesparten Miete aufbauen. Da die Zinsen tendenziell gering bleiben, sollte dies zumindest in näherer Zukunft so bleiben.

Die Ergebnisse des Wohnkostenreports 2018 zeigen allerdings auch, dass private Haushalte vor allem dann profitieren können, wenn sie frühzeitig Wohneigentum erwerben und die Tilgung über einen längeren Zeitraum strecken können. Zu welchen Problemen niedrige Finanzierungszeiträume bei der Bildung von Wohneigentum führen, wurde in dieser Studie aufgezeigt. Das Durchschnittsalter von Wohneigentümern steigt, weil der Kapitalbedarf, bestehend aus Eigenkapital und Erwerbsnebenkosten, stark angestiegen ist. Das von der Bundesregierung geplante Baukindergeld könnte zwar helfen, den Kapitalbedarf zu reduzieren, aber es setzt letztlich auch Anreize, den Wohneigentumserwerb zu verschieben bis die Familienplanung abgeschlossen ist. Darüber hinaus ist es ein sehr teures und kostenineffizientes Instrument (Voigtländer/Henger, 2018).

Andere Instrumente, wie beispielsweise Bürgschaften (Voigtländer/Seipelt, 2017) oder eine Grunderwerbsteuerreform (Hentze/Voigtländer, 2017) sind deutlich besser geeignet, breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zum Wohneigentum zu erleichtern. Das anhaltend niedrige Zinsniveau bietet nach wie vor die Chance, die Vermögensbildung in Deutschland zu stimulieren – es ist nun an der Bundesregierung, hierfür die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen.

6 Literatur

Bendel, Daniel / Voigtländer, Michael, 2017, Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 4, S. 41–57

Bernanke, Ben S., 2015, Why are interest rates so low, part 2: Secular stagnation, <https://www.brookings.edu/blog/ben-bernanke/2015/03/31/why-are-interest-rates-so-low-part-2-secular-stagnation/> [26.3.2018]

BMF – Bundesministerium der Finanzen, 2018, Monatsberichte, <http://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Service/Publikationen/Monatsbericht/monatsbericht.html> [26.3.2018]

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

Deutsche Bundesbank, 2018a, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre, https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SUD118 [26.3.2018]

Deutsche Bundesbank, 2018b, 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 [26.3.2018]

Dr. Klein, 2018, Trendindikatoren Baufinanzierung, <https://www.drklein.de/dtb-baufinanzierung> [26.3.2017]

Ferrero, Giuseppe / Gross, Marco / Neri, Stefano, 2017, On secular stagnation and low interest rates: demography matters, ECB Working Paper, Nr. 2088, Frankfurt (Main)

F+B, 2018, F+B Marktmonitor 2018, Hamburg

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 et al., 2017, The Rate of Return on Everything, 1870-2015, NBER Working Paper, Nr. 24112, Cambridge, Mass.

- Mills, Paul S. / Kiff, John, 2007, Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Subprime Mortgage Markets, IMF Working Paper, Nr. 188, Washington DC
- OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development, 2017, Governments should address fall in public investment as costs stabilise, <http://www.oecd.org/newsroom/governments-should-address-fall-in-public-investment-as-costs-stabilise.htm> [26.3.2018]
- 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
- 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
- Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016, Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes? Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 402 Kreise, ACCENTRO-IW-Wohnkostenreport, Köln
- Summers, Laurence H., 2014, Reflections on the new 'Secular Stagnation hypothesis', in: Teulings/Baldwin (Hrsg.), Secular Stagnation: Facts, Causes and Cures, London, S. 27–38
- Voigtländer, Michael, 2013, The stability of the German housing market, in: Journal of Housing and the Built Environment, S. 1–12
- Voigtländer, Michael / Henger, Ralph, 2018, Setzt die Wohnungspolitik die richtigen Anreize für den Wohnungsbau? Bewertung des Koalitionsvertrags von CDU, CSU und SPD, Köln
- Voigtländer, Michael / Seipelt, Björn, 2017, Accentro-IW-Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise, Berlin

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Variablen und zugehörige Datenquellen	4
Abbildung 3-1: Gegenüberstellung der Selbstnutzer- und Mietkosten.....	6
Abbildung 3-2: Vergleich der Miet- und Wohnnutzerkosten.....	7
Abbildung 3-3: Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums	9
Abbildung 3-4: Verteilung des prozentualen Vorteils von Selbstnutzern gegenüber Mietern in den Landkreisen und kreisfreien Städten unter Annahme verschiedener Finanzierungsszenarien.....	11
Abbildung 3-5: Prozentualer Vorteil von Selbstnutzern gegenüber Mietern in den sieben größten Städten nach Finanzierungsszenario.....	13
Abbildung 4-1: Entwicklung des durchschnittlichen Tilgungssatzes und Beleihungsauslaufs in Deutschland.....	15
Abbildung 4-2: Absolute und relative Entwicklung der Neugesäftsvolumina für Wohnungsbaukredite differenziert nach anfänglicher Zinsbindung	16
Abbildung 4-3: Entwicklung des Immobilienkreditvolumens in der Eurozone und einzelnen Ländern	17
Abbildung 4-4: Entwicklung des Spreads zwischen kurz- und langlaufenden Wohnungsbaukrediten	18

Anhang

	Region	Selbstnutzer- kosten im 4. Quartal 2017 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent im 4. Quartal 2017	Kostenvorteil des Wohn- eigentums bei Zinsanstieg nach Zinsbindungsphase auf 3,5 Prozent und einem Finanzierungszeitraum von 35 Jahren
Schleswig-Holstein				
01001	Flensburg	3,91	33,3%	23,7%
01002	Kiel	4,99	29,4%	22,3%
01003	Lübeck	5,02	27,6%	18,5%
01004	Neumünster	3,96	34,3%	45,4%
01051	LK Dithmarschen	3,92	30,7%	35,1%
01053	LK Herzogtum Lauenburg	4,60	33,5%	42,8%
01054	LK Nordfriesland	4,64	39,4%	7,8%
01055	LK Ostholstein	5,25	25,9%	27,0%
01056	LK Pinneberg	5,45	33,2%	36,2%
01057	LK Plön	5,09	28,2%	32,0%
01058	LK Rendsburg- Eckernförde	4,62	28,4%	30,0%
01059	LK Schleswig- Flensburg	3,74	36,1%	39,3%
01060	LK Segeberg	5,09	34,9%	39,9%
01061	LK Steinburg	3,93	31,9%	46,3%
01062	LK Stormarn	6,24	26,4%	28,8%
Hamburg				
02000	Hamburg	6,31	38,6%	11,1%
Niedersachsen				
03101	Braunschweig	4,95	33,4%	39,1%
03102	Salzgitter	3,08	43,2%	58,5%
03103	Wolfsburg	4,92	33,7%	43,3%
03151	LK Gifhorn	4,03	41,6%	50,7%
03153	LK Goslar	3,26	37,1%	63,3%
03154	LK Helmstedt	3,13	43,1%	62,8%
03155	LK Northeim	3,63	29,4%	48,0%
03157	LK Peine	3,85	33,9%	48,8%
03158	LK Wolfenbüttel	3,85	37,8%	50,7%
03159	LK Göttingen	4,17	41,3%	56,1%
03241	LK Hannover	5,34	27,8%	33,1%
03251	LK Diepholz	3,74	38,5%	44,7%
03252	LK Hameln-Pyrmont	3,27	36,7%	56,9%
03254	LK Hildesheim	3,77	34,2%	47,5%

03255	LK Holzminden	3,23	32,3%	54,9%
03256	LK Nienburg (Weser)	2,68	50,7%	63,3%
03257	LK Schaumburg	3,32	38,9%	54,1%
03351	LK Celle	3,05	49,7%	63,1%
03352	LK Cuxhaven	3,88	33,2%	31,4%
03353	LK Harburg	4,94	40,4%	40,8%
03354	LK Lüchow-Dannenberg	3,13	21,7%	39,8%
03355	LK Lüneburg	4,96	33,7%	30,5%
03356	LK Osterholz	4,11	37,3%	46,4%
03357	LK Rotenburg (Wümme)	3,48	42,2%	47,2%
03358	LK Soltau-Fallingb.ostel	3,46	36,4%	50,1%
03359	LK Stade	4,39	37,2%	39,1%
03360	LK Uelzen	3,62	32,4%	50,5%
03361	LK Verden	4,46	33,4%	41,8%
03401	Delmenhorst	3,96	36,3%	49,6%
03402	Emden	3,14	49,0%	56,8%
03403	Oldenburg	4,44	40,7%	25,7%
03404	Osnabrück	4,44	37,5%	40,4%
03405	Wilhelmshaven	2,73	52,5%	58,3%
03451	LK Ammerland	3,98	38,6%	33,2%
03452	LK Aurich	3,94	42,4%	34,7%
03453	LK Cloppenburg	3,39	41,0%	35,4%
03454	LK Emsland	3,24	44,0%	44,0%
03455	LK Friesland	3,34	40,1%	38,0%
03456	LK Grafschaft Bentheim	3,29	46,2%	44,8%
03457	LK Leer	3,43	42,7%	36,6%
03458	LK Oldenburg	3,62	42,8%	41,5%
03459	LK Osnabrück	3,97	32,6%	43,7%
03460	LK Vechta	4,12	34,7%	31,7%
03461	LK Wesermarsch	3,14	39,8%	48,1%
03462	LK Wittmund	3,23	42,6%	32,5%
Bremen				
04011	Bremen	5,01	32,6%	35,9%
04012	Bremerhaven	3,28	34,8%	34,1%
Nordrhein-Westfalen				
05111	Düsseldorf	6,35	34,5%	24,9%
05112	Duisburg	3,54	43,2%	59,2%
05113	Essen	4,26	39,4%	52,8%
05114	Krefeld	4,18	38,8%	52,7%

05116	Mönchengladbach	4,03	37,3%	50,0%
05117	Mülheim an der Ruhr	4,49	37,5%	47,7%
05119	Oberhausen	3,46	44,6%	54,0%
05120	Remscheid	3,78	41,8%	55,0%
05122	Solingen	4,82	29,1%	38,0%
05124	Wuppertal	4,09	37,4%	53,5%
05154	LK Kleve	3,71	43,0%	50,0%
05158	LK Mettmann	5,18	32,2%	38,3%
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	5,28	32,3%	37,2%
05166	LK Viersen	4,41	33,6%	42,1%
05170	LK Wesel	4,14	37,1%	46,6%
05314	Bonn	5,56	38,2%	33,1%
05315	Köln	6,64	32,2%	28,5%
05316	Leverkusen	5,41	30,1%	35,3%
05334	LK Städteregion Aachen	4,56	39,0%	39,6%
05358	LK Düren	3,61	41,8%	54,1%
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	4,96	36,7%	46,4%
05366	LK Euskirchen	4,34	28,7%	37,6%
05370	LK Heinsberg	3,77	39,5%	52,3%
05374	LK Oberbergischer Kreis	3,93	34,8%	49,4%
05378	LK Rheinisch- Bergischer Kreis	5,42	30,3%	37,6%
05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	5,11	31,0%	32,5%
05512	Bottrop	4,53	31,1%	41,6%
05513	Gelsenkirchen	3,44	41,1%	57,4%
05515	Münster	5,70	38,1%	26,4%
05554	LK Borken	4,20	32,6%	37,2%
05558	LK Coesfeld	4,79	27,4%	31,8%
05562	LK Recklinghausen	3,94	36,3%	47,9%
05566	LK Steinfurt	3,87	35,7%	38,7%
05570	LK Warendorf	4,39	26,9%	35,3%
05711	Bielefeld	4,94	30,2%	38,7%
05754	LK Gütersloh	4,87	27,5%	35,0%
05758	LK Herford	3,89	31,8%	46,1%
05762	LK Höxter	3,41	28,4%	37,7%
05766	LK Lippe	3,93	32,5%	44,8%
05770	LK Minden-Lübbecke	3,70	35,7%	49,5%
05774	LK Paderborn	5,10	23,2%	27,4%
05911	Bochum	4,42	35,1%	46,9%
05913	Dortmund	4,24	38,2%	48,1%

05914	Hagen	4,07	32,8%	47,2%
05915	Hamm	3,72	36,3%	48,5%
05916	Herne	3,77	34,9%	48,4%
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	4,42	30,6%	38,8%
05958	LK Hochsauerlandkreis	3,30	38,1%	52,5%
05962	LK Märkischer Kreis	3,93	33,6%	52,6%
05966	LK Olpe	4,19	34,7%	46,5%
05970	LK Siegen-Wittgenstein	4,02	36,9%	46,4%
05974	LK Soest	4,09	31,7%	34,4%
05978	LK Unna	3,89	37,2%	48,8%
Hessen				
06411	Darmstadt	6,65	30,7%	26,5%
06412	Frankfurt am Main	7,11	35,5%	20,7%
06413	Offenbach am Main	6,40	31,9%	33,8%
06414	Wiesbaden	6,59	28,7%	23,0%
06431	LK Bergstraße	5,00	32,8%	32,4%
06432	LK Darmstadt-Dieburg	5,38	32,2%	34,0%
06433	LK Groß-Gerau	5,95	28,6%	36,0%
06434	LK Hochtaunuskreis	6,72	28,0%	25,7%
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	5,12	32,1%	38,1%
06436	LK Main-Taunus-Kreis	6,51	32,7%	35,4%
06437	LK Odenwaldkreis	4,16	33,1%	47,3%
06438	LK Offenbach	5,93	31,8%	34,6%
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	5,36	33,2%	34,1%
06440	LK Wetteraukreis	5,38	28,6%	31,5%
06531	LK Gießen	4,44	39,7%	39,9%
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	4,28	30,8%	36,9%
06533	LK Limburg-Weilburg	4,00	33,0%	41,3%
06534	LK Marburg-Biedenkopf	4,20	44,6%	42,9%
06535	LK Vogelsbergkreis	3,25	34,9%	55,7%
06611	Kassel	4,54	31,9%	32,9%
06631	LK Fulda	4,40	29,8%	36,0%
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	4,11	27,3%	43,6%
06633	LK Kassel	3,41	42,1%	50,2%

06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	3,06	40,0%	49,7%
06635	LK Waldeck-Frankenberg	3,30	29,9%	40,0%
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	3,69	26,9%	47,9%
Rheinland-Pfalz				
07111	Koblenz	4,90	28,8%	24,5%
07131	LK Ahrweiler	4,21	36,3%	33,4%
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	3,87	26,9%	38,6%
07133	LK Bad Kreuznach	3,75	38,7%	33,9%
07134	LK Birkenfeld	2,81	38,2%	58,2%
07135	LK Cochem-Zell	3,32	35,1%	27,8%
07137	LK Mayen-Koblenz	4,09	29,7%	35,8%
07138	LK Neuwied	3,91	34,7%	45,5%
07140	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	4,21	18,5%	33,0%
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	4,10	27,0%	39,0%
07143	LK Westerwaldkreis	4,00	31,6%	39,7%
07211	Trier	4,12	48,5%	29,7%
07231	LK Berncastel-Wittlich	2,76	53,6%	38,1%
07232	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	2,88	54,8%	47,9%
07233	LK Vulkaneifel	2,86	44,0%	54,3%
07235	LK Trier-Saarburg	3,20	50,9%	39,7%
07311	Frankenthal (Pfalz)	4,43	36,3%	45,6%
07312	Kaiserslautern	4,19	32,6%	43,5%
07313	Landau in der Pfalz	5,39	31,0%	27,1%
07314	Ludwigshafen am Rhein	5,01	32,6%	42,5%
07315	Mainz	6,40	36,8%	30,0%
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	4,62	36,5%	34,6%
07317	Pirmasens	2,44	47,6%	64,7%
07318	Speyer	4,53	43,5%	40,2%
07319	Worms	4,02	40,2%	48,9%
07320	Zweibrücken	3,10	39,9%	45,4%
07331	LK Alzey-Worms	4,40	31,0%	40,7%
07332	LK Bad Dürkheim	4,44	36,2%	38,7%
07333	LK Donnersbergkreis	3,62	34,2%	47,2%
07334	LK Germersheim	4,70	33,6%	30,0%

07335	LK Kaiserslautern	3,61	37,2%	44,9%
07336	LK Kusel	3,15	38,4%	38,6%
07337	LK Südliche Weinstraße	4,98	22,3%	23,3%
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	4,89	33,4%	37,8%
07339	LK Mainz-Bingen	5,11	33,1%	36,4%
07340	LK Südwestpfalz	3,44	29,9%	40,6%
Baden-Württemberg				
08111	Stuttgart	7,85	26,4%	18,8%
08115	LK Böblingen	6,35	30,7%	31,9%
08116	LK Esslingen	6,42	28,7%	26,3%
08117	LK Göppingen	5,84	26,0%	32,4%
08118	LK Ludwigsburg	6,58	25,7%	25,0%
08119	LK Rems-Murr-Kreis	6,29	26,8%	27,9%
08121	Heilbronn	6,21	24,0%	25,5%
08125	LK Heilbronn	5,29	29,4%	29,4%
08126	LK Hohenlohekreis	4,48	33,5%	41,9%
08127	LK Schwäbisch Hall	4,13	38,1%	41,6%
08128	LK Main-Tauber- Kreis	4,87	15,9%	21,9%
08135	LK Heidenheim	4,58	29,3%	32,9%
08136	LK Ostalbkreis	5,22	25,7%	24,8%
08211	Baden-Baden	5,06	37,3%	30,1%
08212	Karlsruhe	6,10	33,0%	26,7%
08215	LK Karlsruhe	5,24	31,1%	27,8%
08216	LK Rastatt	5,20	30,8%	33,8%
08221	Heidelberg	7,45	26,7%	22,2%
08222	Mannheim	5,79	31,4%	32,1%
08225	LK Neckar- Odenwald-Kreis	3,97	27,4%	39,9%
08226	LK Rhein- Neckar-Kreis	5,72	27,3%	28,6%
08231	Pforzheim	5,38	24,7%	25,3%
08235	LK Calw	4,87	27,9%	33,2%
08236	LK Enzkreis	5,51	23,0%	24,1%
08237	LK Freudenstadt	4,57	29,9%	43,6%
08311	Freiburg im Breisgau	7,41	26,6%	-0,1%
08315	LK Breisgau- Hochschwarzwald	5,94	27,0%	18,6%
08316	LK Emmendingen	6,04	24,0%	20,9%
08317	LK Ortenaukreis	4,70	32,9%	27,3%
08325	LK Rottweil	4,48	30,1%	35,4%

08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	4,57	30,4%	32,6%
08327	LK Tuttlingen	5,40	21,9%	34,0%
08335	LK Konstanz	6,41	26,2%	13,9%
08336	LK Lörrach	5,18	44,3%	47,9%
08337	LK Waldshut	4,91	36,2%	40,8%
08415	LK Reutlingen	5,84	28,4%	26,5%
08416	LK Tübingen	6,03	35,2%	29,0%
08417	LK Zollernalbkreis	4,67	28,1%	33,5%
08421	Ulm	6,56	24,3%	8,3%
08425	LK Alb-Donau-Kreis	5,29	25,6%	20,2%
08426	LK Biberach	5,18	28,1%	27,5%
08435	LK Bodenseekreis	6,44	27,3%	20,4%
08436	LK Ravensburg	5,88	24,2%	20,2%
08437	LK Sigmaringen	4,15	30,1%	34,2%
Bayern				
09161	Ingolstadt	7,54	26,8%	14,4%
09162	München	9,65	26,8%	-10,1%
09163	Rosenheim	7,76	12,1%	-1,2%
09171	LK Altötting	5,20	19,8%	18,8%
09172	LK Berchtesgadener Land	6,17	19,6%	2,0%
09173	LK Bad Tölz-Wolfratshausen	8,18	12,9%	-2,5%
09174	LK Dachau	7,89	21,3%	3,9%
09175	LK Ebersberg	8,85	12,0%	-5,5%
09176	LK Eichstätt	7,09	16,3%	-0,6%
09177	LK Erding	7,25	20,3%	8,3%
09178	LK Freising	8,05	18,0%	10,4%
09179	LK Fürstenfeldbruck	8,84	16,1%	4,5%
09180	LK Garmisch-Partenkirchen	7,45	15,7%	-9,2%
09181	LK Landsberg a. Lech	6,28	23,6%	9,5%
09182	LK Miesbach	8,57	12,0%	-3,3%
09183	LK Mühldorf a. Inn	5,01	24,7%	14,0%
09184	LK München	9,46	19,8%	-1,2%
09185	LK Neuburg-Schrobenhausen	5,38	30,3%	17,3%
09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	6,75	18,1%	6,6%
09187	LK Rosenheim	7,09	14,8%	1,6%
09188	LK Starnberg	9,33	16,4%	-5,4%

09189	LK Traunstein	6,39	12,9%	3,4%
09190	LK Weilheim-Schongau	6,83	15,5%	3,8%
09261	Landshut	6,62	22,0%	7,1%
09262	Passau	6,04	15,5%	14,0%
09263	Straubing	4,61	30,7%	14,1%
09271	LK Deggendorf	4,90	24,0%	14,6%
09272	LK Freyung-Grafenau	3,30	29,2%	50,2%
09273	LK Kelheim	6,22	10,2%	11,7%
09274	LK Landshut	5,76	21,9%	12,5%
09275	LK Passau	3,84	35,1%	34,8%
09276	LK Regen	2,82	46,7%	66,4%
09277	LK Rottal-Inn	5,13	13,7%	14,5%
09278	LK Straubing-Bogen	3,15	47,4%	54,9%
09279	LK Dingolfing-Landau	5,43	19,0%	20,6%
09361	Amberg	4,62	25,3%	11,8%
09362	Regensburg	7,79	14,8%	-10,6%
09363	Weiden i. d. OPf.	3,87	36,4%	29,1%
09371	LK Amberg-Sulzbach	3,96	31,2%	28,5%
09372	LK Cham	3,76	34,0%	40,3%
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	4,69	35,8%	25,4%
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	4,24	21,6%	16,6%
09375	LK Regensburg	5,38	27,3%	16,3%
09376	LK Schwandorf	4,55	26,6%	34,2%
09377	LK Tirschenreuth	3,35	22,3%	26,4%
09461	Bamberg	4,73	44,6%	31,5%
09462	Bayreuth	5,72	21,8%	16,2%
09463	Coburg	4,79	27,2%	21,7%
09464	Hof	3,44	31,8%	40,4%
09471	LK Bamberg	3,89	41,5%	31,0%
09472	LK Bayreuth	3,45	41,2%	50,4%
09473	LK Coburg	3,75	29,7%	38,4%
09474	LK Forchheim	5,42	24,0%	14,6%
09475	LK Hof	3,07	34,1%	53,2%
09476	LK Kronach	3,26	33,6%	42,0%
09477	LK Kulmbach	3,22	44,5%	41,4%
09478	LK Lichtenfels	4,18	24,1%	13,7%
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	2,36	50,5%	62,9%
09561	Ansbach	4,70	31,1%	28,0%
09562	Erlangen	6,21	32,5%	9,8%

09563	Fürth	5,20	39,8%	22,6%
09564	Nürnberg	5,96	32,3%	20,9%
09565	Schwabach	5,71	26,9%	19,1%
09571	LK Ansbach	3,78	34,6%	38,2%
09572	LK Erlangen-Höchstadt	5,78	27,5%	18,5%
09573	LK Fürth	5,19	33,5%	23,9%
09574	LK Nürnberger Land	5,63	25,1%	18,1%
09575	LK Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim	4,17	27,2%	25,1%
09576	LK Roth	5,11	28,8%	22,7%
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	5,41	10,0%	15,0%
09661	Aschaffenburg	6,15	24,7%	19,5%
09662	Schweinfurt	4,50	23,9%	16,5%
09663	Würzburg	6,35	30,4%	13,8%
09671	LK Aschaffenburg	5,16	26,9%	25,3%
09672	LK Bad Kissingen	3,81	30,3%	36,3%
09673	LK Rhön-Grabfeld	4,35	18,3%	30,5%
09674	LK Haßberge	4,40	24,0%	29,4%
09675	LK Kitzingen	4,44	29,8%	29,1%
09676	LK Miltenberg	4,48	29,6%	30,3%
09677	LK Main-Spessart	4,37	24,9%	23,4%
09678	LK Schweinfurt	4,30	25,3%	24,0%
09679	LK Würzburg	5,54	26,2%	19,0%
09761	Augsburg	6,70	21,8%	9,1%
09762	Kaufbeuren	5,33	18,1%	11,3%
09763	Kempten (Allgäu)	5,37	22,6%	-17,1%
09764	Memmingen	5,69	27,9%	19,8%
09771	LK Aichach-Friedberg	7,10	5,5%	1,1%
09772	LK Augsburg	5,97	22,9%	13,8%
09773	LK Dillingen a.d. Donau	4,60	28,6%	34,2%
09774	LK Günzburg	4,99	24,8%	25,6%
09775	LK Neu-Ulm	4,91	36,6%	30,3%
09776	LK Lindau (Bodensee)	6,01	26,9%	11,2%
09777	LK Ostallgäu	6,10	13,0%	3,2%
09778	LK Unterallgäu	5,00	27,5%	17,8%
09779	LK Donau-Ries	5,13	27,0%	20,3%
09780	LK Oberallgäu	6,17	19,4%	6,0%

Saarland				
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	4,28	33,2%	44,3%
10042	LK Merzig-Wadern	3,59	45,3%	46,3%
10043	LK Neunkirchen	3,59	36,6%	50,6%
10044	LK Saarlouis	3,58	41,9%	47,1%
10045	LK Saarpfalz-Kreis	4,23	32,4%	45,5%
10046	LK Sankt Wendel	2,88	50,1%	52,1%
Berlin				
11000	Berlin	5,46	34,0%	19,4%
Brandenburg				
12051	Brandenburg an der Havel	2,44	51,1%	50,5%
12052	Cottbus	3,27	42,1%	46,5%
12053	Frankfurt (Oder)	4,42	14,2%	21,1%
12054	Potsdam	5,40	32,4%	29,9%
12060	LK Barnim	3,98	39,9%	55,7%
12061	LK Dahme-Spreewald	4,24	36,7%	49,3%
12062	LK Elbe-Elster	2,85	43,1%	67,2%
12063	LK Havelland	4,19	28,7%	39,2%
12064	LK Märkisch-Oderland	4,29	27,2%	37,2%
12065	LK Oberhavel	4,40	35,5%	49,2%
12066	LK Oberspreewald-Lausitz	2,47	51,3%	70,1%
12067	LK Oder-Spree	3,89	34,7%	51,6%
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	3,30	36,7%	49,6%
12069	LK Potsdam-Mittelmark	3,98	42,9%	48,8%
12070	LK Prignitz	2,78	39,7%	56,4%
12071	LK Spree-Neiße	2,29	52,0%	75,7%
12072	LK Teltow-Fläming	3,89	35,6%	47,5%
12073	LK Uckermark	4,31	14,5%	42,3%
Mecklenburg-Vorpommern				
13003	Rostock	3,24	53,0%	42,3%
13004	Schwerin	3,78	36,9%	42,9%
13071	LK Mecklenburgische Seenplatte	2,92	42,3%	53,8%
13072	LK Rostock	2,84	53,4%	54,4%
13073	LK Vorpommern-Rügen	2,95	47,5%	41,4%

13074	LK Nordwestmecklenburg	4,23	25,8%	35,0%
13075	LK Vorpommern-Greifswald	2,91	46,8%	54,7%
13076	LK Ludwigslust-Parchim	2,67	47,5%	65,6%
Sachsen				
14511	Chemnitz	3,09	36,0%	59,7%
14521	LK Erzgebirgskreis	2,45	47,2%	68,8%
14522	LK Mittelsachsen	2,86	41,9%	62,7%
14523	LK Vogtlandkreis	2,14	51,6%	75,2%
14524	LK Zwickau	2,64	43,4%	68,2%
14612	Dresden	4,42	34,6%	36,3%
14625	LK Bautzen	3,71	27,1%	50,2%
14626	LK Görlitz	2,37	47,2%	70,7%
14627	LK Meißen	4,02	24,5%	41,8%
14628	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	3,78	29,5%	48,9%
14713	Leipzig	4,25	26,3%	34,5%
14729	LK Leipzig	3,32	32,9%	51,5%
14730	LK Nordsachsen	3,33	33,2%	51,4%
Sachsen-Anhalt				
15001	Dessau-Roßlau	2,96	42,5%	71,5%
15002	Halle/Saale	2,97	45,1%	55,5%
15003	Magdeburg	3,15	42,5%	55,6%
15081	LK Altmarkkreis Salzwedel	2,26	50,5%	59,3%
15082	LK Anhalt-Bitterfeld	2,47	52,1%	77,0%
15083	LK Börde	3,24	31,7%	51,7%
15084	LK Burgenlandkreis	3,04	36,6%	69,8%
15085	LK Harz	2,97	40,5%	62,0%
15086	LK Jerichower Land	2,61	46,9%	72,7%
15087	LK Mansfeld-Südharz	2,07	56,3%	76,5%
15088	LK Saalekreis	3,22	36,1%	62,4%
15089	LK Salzlandkreis	2,70	43,0%	66,7%
15090	LK Stendal	3,09	36,0%	63,4%
15091	LK Wittenberg	2,00	60,8%	80,5%
Thüringen				
6051	Erfurt	3,49	44,8%	44,1%
16052	Gera	2,80	36,5%	62,8%
16053	Jena	4,00	48,4%	50,3%
16054	Suhl	4,24	20,9%	43,4%

16055	Weimar	4,06	34,4%	44,4%
16056	Eisenach	3,57	33,6%	53,0%
16061	LK Eichsfeld	3,15	39,1%	50,6%
16062	LK Nordhausen	2,23	52,6%	62,5%
16063	LK Wartburgkreis	2,82	45,2%	64,9%
16064	LK Unstrut-Hainich-Kreis	3,40	33,1%	57,4%
16065	LK Kyffhäuserkreis	2,55	49,7%	73,5%
16066	LK Schmalkalden-Meiningen	3,01	38,4%	56,3%
16067	LK Gotha	2,83	48,1%	67,7%
16068	LK Sömmerda	3,68	29,5%	46,3%
16069	LK Hildburghausen	3,93	23,6%	50,4%
16070	LK Ilm-Kreis	4,51	19,7%	41,7%
16071	LK Weimarer Land	4,29	21,8%	39,4%
16072	LK Sonneberg	3,26	33,6%	65,0%
16073	LK Saalfeld-Rudolstadt	2,79	45,6%	62,3%
16074	LK Saale-Holzland-Kreis	2,44	52,6%	55,8%
16075	LK Saale-Orla-Kreis	1,93	62,2%	80,8%
16076	LK Greiz	3,34	27,7%	54,1%
16077	LK Altenburger Land	2,23	52,3%	62,2%