

Immobilien | 15.05.2014 | Lesezeit 3 Min.

Mietest du noch - oder kaufst du schon?

Was ist günstiger: zur Miete zu wohnen oder sich eigene vier Wände zu kaufen? Die Antwort auf diese für viele Konsumenten schwierige Frage hängt vor allem davon ab, in welcher Stadt und Region man leben möchte. Welche Wohnform die vorteilhaftere ist, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln für alle Landkreise in Deutschland berechnet.

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen fünf Jahren deutlich verändert: Besonders in den Großstädten sind die Mieten und Kaufpreise stark gestiegen, gleichzeitig war es noch nie so günstig, eine Immobilie zu finanzieren - dank der seit geraumer Zeit niedrigen Hypothekenzinsen. Daher ist es für immer mehr Menschen attraktiver, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen als zur Miete zu wohnen:

Während 2008 noch 43 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden wohnten, waren es zwei Jahre später bereits knapp 46 Prozent.

Dieser Trend zum Eigenheim ist vor allem in Ostdeutschland zu beobachten, aber auch zunehmend in den alten Ländern.

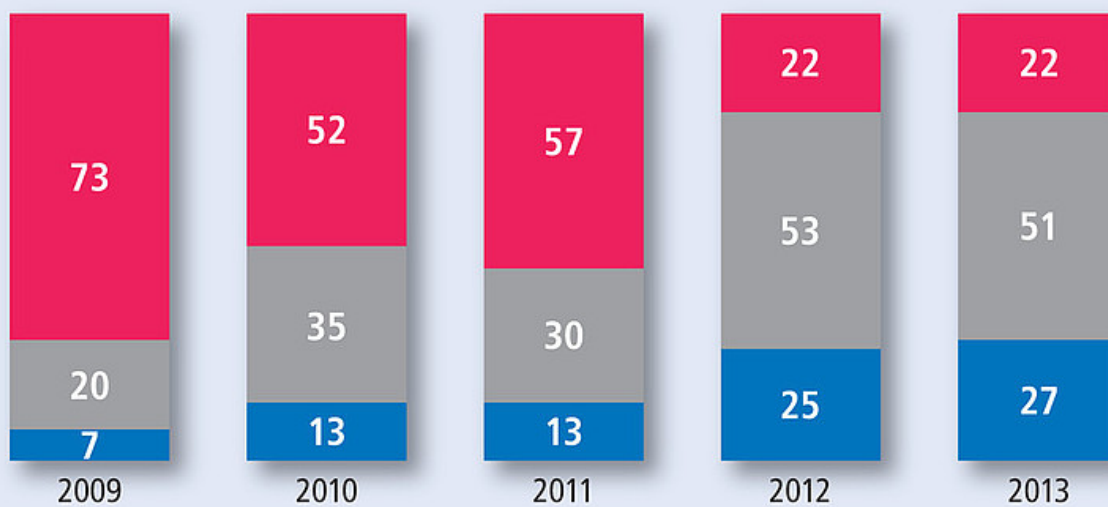
Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat auf Basis dieser Entwicklung einmal genauer auf den Immobilienmarkt geschaut und untersucht, wo in Deutschland es sich ökonomisch gesehen lohnt, Eigentum zu erwerben, und wo es vorteilhafter ist zu mieten. Dazu haben die IW-Forscher die Daten aller 402 deutschen Landkreise für

die vergangenen fünf Jahre analysiert und die Miet- und die Kaufrendite miteinander verglichen (Kasten). Das Ergebnis (Grafik):

Immobilien: Mieten rechnet sich seltener

Lesebeispiel: In 22 Prozent der 402 Landkreise in Deutschland war es 2013 vorteilhafter, eine Immobilie zu mieten als sie zu kaufen, in 27 Prozent der Landkreise lohnte es sich, die Immobilie zu kaufen, und in 51 Prozent der Kreise gab es keine eindeutige Präferenz.

■ Mieten ■ Neutral ■ Kaufen



Neutral: Landkreise, in denen die Differenz der Rendite zwischen Mieten und Kaufen geringer als 0,5 Prozentpunkte ist; Mieten: Mietrendite mindestens 0,5 Prozentpunkte höher als Kaufrendite; Kaufen: Kaufrendite mindestens 0,5 Prozentpunkte höher als Mietrendite
 Quellen: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, IW Köln

Im Jahr 2009 war das Kaufen lediglich in 7 Prozent der Landkreise in Deutschland die attraktivere Wohnform, 2013 traf dies bereits auf 27 Prozent zu.

Insbesondere im Osten Deutschlands lohnt sich eine selbst genutzte Immobilie (Grafik). Dort war es im Jahr 2013 in keinem einzigen Landkreis attraktiver, nicht in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Aber auch in einigen Landkreisen in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland ist der Erwerb einer Immobilie vorteilhafter.

In Bayern und in Teilen von Baden-Württemberg dagegen sollte man – ökonomisch betrachtet – eher mieten als kaufen. Und auch in den Großstädten wie München oder Hamburg rechnet sich aufgrund der in jüngster Vergangenheit rasant gestiegenen Kaufpreise nach wie vor eher das Mieten.

Im Großteil der Bundesrepublik gab es im vergangenen Jahr jedoch keine eindeutige Präferenz – die finanziellen Vorteile des Mietens oder Kaufens hielten sich hier ungefähr die Waage. Das heißt, die Renditeunterschiede beliefen sich auf weniger als 0,5 Prozentpunkte. In diesen Landkreisen ist die Miet- oder Kaufentscheidung wirtschaftlich gesehen neutral – hier sind individuelle Faktoren wie Lage und Zuschnitt der Immobilie wichtiger.

Die höhere Attraktivität des Kaufens in vielen Regionen, die erschwinglichen Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien und der Mangel an Anlagealternativen für das Ersparte werden die Quote an Wohneigentum in Deutschland weiter steigen lassen. Sollte die Niedrigzinsphase noch lange andauern, könnte sich dies auch auf das bisher ausgewogene Verhältnis von Miet- und Eigentumsmarkt in Deutschland auswirken, das für viele Nachbarn in Europa als Vorbild dient.

Wie gerechnet wurde

Um zu ihren Aussagen über die ökonomischen Vorteile des Kaufens oder Mietens zu gelangen, mussten die IW-Wissenschaftler einen rechnerischen Umweg gehen. Zunächst haben sie ermittelt, was sich für einen privaten oder gewerblichen Investor mehr lohnt – eine Immobilie selbst zu nutzen oder sie zu vermieten:

- Bei der Selbstnutzung berechnet sich die Rendite im Wesentlichen aus der Differenz von gesparter Miete im Verhältnis zum Kaufpreis plus Zinszahlungen für aufgenommene Kredite, Eigenkapital- und Instandhaltungskosten. Steuerliche Faktoren spielen hier keine Rolle.
- Bei der Vermietung ist die Berechnung der Rendite hingegen komplizierter, denn dabei sind steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. So muss der Vermieter die Mieteinnahmen versteuern. Im Gegenzug kann er allerdings auch Kosten steuerlich geltend machen, beispielsweise Instandhaltungskosten, gezahlte Zinsen sowie Abschreibungen auf das Gebäude beziehungsweise die Wohnung.

Die ökonomische Entscheidung für den Investor ist dann einfach: Die Selbstnutzung ist besser, wenn die gesparten Mieten höher sind als die Kosten der Nutzung. Sind die Kosten der Eigennutzung dagegen höher als die Mieten, ist es günstiger, sein Eigentum zu vermieten. Unter plausiblen Annahmen lässt sich diese Fragestellung nun auf die Situation eines Verbrauchers übertragen, der vor der Entscheidung steht, Eigentum zu kaufen oder zur Miete zu wohnen. Denn bei einem funktionierenden Wohnungsmarkt mit hinreichendem Wettbewerb sind Vermieter gezwungen, ihre steuerlichen Vorteile in Form von niedrigeren Mieten an die Mieter weiterzugeben. Insofern kann das Kalkül „selbst nutzen oder vermieten“ mit dem Kalkül „kaufen oder mieten“ gleichgesetzt werden.

Kernaussagen in Kürze:

- Was ist günstiger: zur Miete zu wohnen oder sich eigene vier Wände zu kaufen? - die Antwort hängt davon ab, in welcher Stadt und Region man leben möchte.
- Während 2008 noch 43 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden wohnten, waren es zwei Jahre später bereits knapp 46 Prozent.
- Im Jahr 2009 war das Kaufen lediglich in 7 Prozent der Landkreise in Deutschland die attraktivere Wohnform, 2013 traf dies bereits auf 27 Prozent zu.