

Wohnen in Deutschland

Mieten oder kaufen?





Doucefleur / Shutterstock.com

Mieten oder kaufen?

Das ist hier die Frage

Joachim Merkl

Eine Hiobsbotschaft jagt die andere. Wer mit einem Wohnwechsel liebäugelt, verlebt in diesen Wochen und Monaten höchst unstete Zeiten. Der Traum von den eigenen vier Wänden droht wegen ungünstiger Marktbedingungen zu platzen oder scheint sich bereits in Luft aufgelöst zu haben. Da hilft es nur, sich über die eigenen Bedürfnisse und Möglichkeiten im Klaren zu werden und das Vorhaben mit einem spitzen Bleistift durchzurechnen

Der Wunsch der meisten Bundesbürger nach den

eigenen vier Wänden ist ungebrochen. Nur 14 Prozent wohnen lieber zur Miete, wie die Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag des Sparda-Verbandes ausweist.

Für viele von Ihnen stellt sich die Kardinalfrage „Kaufen oder Mieten?“ Doch um es gleich vorweg zu nehmen: Die eine, einzig richtige Antwort darauf gibt es nicht. Hier hilft nur eine salomonische Aussage weiter: Es kommt darauf an.

Doch worauf kommt es wirklich an? Das hängt im Wesentlichen von der individuellen Lebenssituation und den Wohnbedürfnissen ab. Zur Differenzierung bedarf es einiger grundlegender Fragen

- Wie viel Wohnen kann oder will ich mir finanziell leisten?
- Welche Wohnform bevorzuge ich: Haus oder Wohnung?
- Wie groß sollte die Immobilie sein?
- Wie viele Personen sollen in der neuen Unterkunft leben?
- Wird das Haus oder die Wohnung sowohl privat als auch beruflich genutzt?
- Wo möchte ich wohnen: urban oder ländlich?
- Welches Umfeld erwarte ich?
- Auf welche Infrastruktur lege ich besonderen Wert?

Trends und Entwicklungen am Immobilienmarkt

Der Run auf das Betongold ist nach wie vor ungebrochen. Die meisten Bundesbürger und Bundesbürgerinnen würden am liebsten in den eigenen vier Wänden leben. Doch für viele von Ihnen wird dieser Wunsch auf absehbare Zeit unerfüllbar bleiben.

Denn steigende Kreditzinsen und Immobilienpreise auf hohem Niveau belasten den Wohnimmobilienmarkt über Gebühr. Wer noch vor Jahresfrist guter Dinge war, eine Immobilie nach seinen finanziellen Vorstellungen ergattern zu können, steht plötzlich vor dem Nichts. Die Realität zeigt, dass selbst durchschnittliche Wohnobjekte sogar für Gutverdiener derzeit nicht finanzierbar sind. [Schließlich markieren die Bauzinsen ein Zwölf-Jahres-Hoch](#). Ohnehin sitzt den privaten Haushalten das Geld infolge der hohen [Inflation](#) nicht allzu locker in den Taschen. Da gilt es für viele Verbraucherinnen und Verbraucher primär, den Gürtel enger zu schnallen, um finanziell über die Runden zu kommen.

Fakt ist: Wegen des knappen und weiterhin teuren Wohnangebots in den Städten und Ballungszentren zieht es vor allem Familien mit hohem Wohnflächenbedarf immer häufiger ins Umland und in die ländlichen Gebiete.

In dieser Situation fällt es nicht sonderlich ins Gewicht, dass aktuell die Preise für Wohneigentum nahezu im gesamten Bundesgebiet gefallen sind. Als unmittelbare Folge der im Vorjahresvergleich deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sinken die Immobilienpreise flächendeckend, wie der Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) belegt. Wohnimmobilien kosteten im zweiten Quartal im bundesweiten Durchschnitt 5,4 Prozent und in den sogenannten Top-7-Städten 5,0 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dennoch ist das Preisniveau immer noch derart hoch, dass ein Kauf oftmals teurer ist als eine hohe Miete. Hinzu kommt, dass die Mieten bei Neuverträgen in Mehrfamilienhäusern um 6,1 Prozent deutlich zugelegt haben, was die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft.

Was rechnet sich mehr- Eigentum oder Miete?

Laut des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zahlen die Deutschen im Schnitt 27,8 Prozent ihres Einkommens an Miete. In den Städten über 100.000 Einwohnern liegt die Mietbelastung bei 28,9 Prozent. Bei Haushalten mit einem geringen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 Euro und weniger ist es durchaus realistisch, dass die Belastung auf 40 Prozent und mehr ansteigt.

Um einen Kostenvergleich zwischen Miete und Wohneigentum aussagekräftig herzustellen, werden zum einen die Kosten von Mietobjekten und zum anderen die Kosten selbst genutzter Immobilien ins Verhältnis gesetzt.

Der Accentro Wohnkostenreport 2023 vergleicht in einem Szenario den „Wohnimmobilienkauf“ mit „Mieten auf der Basis von Neuverträgen“. Die Studie weist im Ergebnis aus, dass Wohneigentum im Jahresvergleich in 328 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten (rund 82 Prozent) günstiger als vertragliche Neumieten war. Im Wohnkostenreport 2022 lag die Quote noch bei 100 Prozent.

So bezahlten Bundesbürger und -bürgerinnen für Wohneigentum im Schnitt 10,04 Euro und bei Neuvertragsmieten 10,90 Euro pro Quadratmeter. Im Median der Landkreise lag der Vorteil bei 14 Prozent. Das bedeutet: Bei der einen Hälfte der

Landkreise lag der Wert über und bei der anderen Hälfte unter 14 Prozent. Im Durchschnitt betrug der Kostenvorteil der Selbstnutzung gegenüber dem Mieten acht Prozent.

Zur Bestimmung des Selbstnutzervorteils werden die jährlichen Kosten für selbst genutztes Wohneigentum auf der Basis der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte erhoben. Dazu werden zunächst der Kaufpreis einer Eigentumsimmobilie je Quadratmeter Wohnfläche im jeweiligen Kreis und Jahr sowie die Erwerbsnebenkosten als zentraler Wert ermittelt. Dazu fließen noch weitere Faktoren in die Berechnung des Selbstnutzervorteils ein wie etwa die Finanzierungskosten und die entgangenen Erträge auf das für den Immobilienkauf eingesetzte Eigenkapital. Die Formel ist sehr kompliziert und eine genaue Erklärung würde zu weit führen. Wer sich darin vertiefen möchte, erhält im Wohnkostenreport ausführliche Informationen zu den Variablen und Datenquellen.

Um einen Vergleich zwischen Selbstnutzervorteil und Mieten zu gewährleisten, werden die jeweiligen Kaufpreise und Mieten vergleichbaren Wohnobjekten zugeordnet. Dabei wird ein adäquates Ausstattungsniveau und eine identische Lage der jeweiligen Immobilien vorausgesetzt.



Beispielhaft wirken sich folgende Faktoren auf die Höhe der Selbstnutzerkosten in Relation zu den Mieterkosten aus:

- Je höher der Kaufpreis einer Immobilie, desto höher die Selbstnutzerkosten.
- Je höher die Fremdkapitalkosten, sprich Zinszahlungen, die für die Finanzierung der Immobilie erforderlich sind, desto höher sind die Selbstnutzerkosten.
- Eine positive Entwicklung des Marktpreises senkt die Selbstnutzerkosten.
- Bei jedem Immobilienerwerb fallen durch [Maklerkosten](#), [Grunderwerbsteuer](#) und [Kosten für Notar](#) und die Eintragung ins [Grundbuch](#) Erwerbsnebenkosten an. Diese [Nebenkosten](#) werden fiktiv herangezogen und es wird unterstellt, dass sie alternativ zu einem fixen Zinssatz investiert werden. Je höher der unterstellte Zins, desto höher die Selbstnutzerkosten.



Natee Meepian / Shutterstock.com

Vorteilhaft auf die Selbstnutzerkosten wirken sich im Übrigen auch Mietpreissprünge aus. „Im Zuge der Inflation sind weitere Mietpreissprünge zu erwarten – das dürfte sich positiv auf die Selbstnutzerkostenvorteile auswirken“, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer, einer der Co-Autoren der Wohnkosten-Studie.

Die Selbstnutzerkostenvorteile sind im Umland der Metropolen besonders groß. Allerdings stiegen auch dort die Kosten für die Selbstnutzung im Jahresvergleich deutlich an. Dafür sei maßgeblich der starke Anstieg der Fremdkapitalzinsen für Immobiliendarlehen verantwortlich, führt der Wohnkostenreport aus.

„Die größten Kostenvorteile können wir im Umland von Metropolen und Großstädten sowie im ländlichen Raum beobachten“, berichtet Immobilienexperte Michael Voigtländer. Im Speckgürtel von Berlin verzeichneten 2022 mehrere Kreise Kostenvorteile für Selbstnutzer von mehr als 20 Prozent. Bundesweit am höchsten fiel das Plus in den Landkreisen Sömmerda in Thüringen, im Jerichower Land in Sachsen-Anhalt und im Gebiet Oder-Spree in Brandenburg aus.

Als Regionen mit einem Selbstnutzerkostennachteil werden im Accentro Wohnreport ländliche Regionen Ostdeutschlands sowie des Sauerlands und des Ruhrgebiets genannt.

Wie viel kostet Wohneigentum?

Ein Quadratmeter Eigenheim kostet nach Angaben der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ im Bundesdurchschnitt 3.250 Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein starkes Preisgefälle zwischen Ost und West sowie Nord und Süd besteht.

Die folgenden Tabellen weisen die Kaufpreise in 2022 für Eigentumswohnungen in den Top-7-Städten („Big 7“) und mittelgroßen Mittelstädten Deutschlands sowie für Einfamilienhäuser in deutschen Landkreisen aus.

Kosten einer Eigentumswohnung in den Top-7-Städten Deutschlands („Big Seven“)

Stadt	Preise je m ² * (Euro)
München	8.915
Frankfurt a. M.	6.409
Hamburg	6.061
Berlin	5.451
Stuttgart	5.249
Düsseldorf	5.071
Köln	4.781
Top-7-Städte gesamt	6.038
Städte gesamt	4.180

*ETW im Bestand

Quelle: Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“/
F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

AllesSuper / Shutterstock.com

Kosten einer Eigentumswohnung in den Top 10- und Top 5-Mittelstädten** in West- und Ostdeutschland (Preise 2022)

Stadt	Preise je m ² * (Euro)
Freiburg im Breisgau	5.183
Heidelberg	4.900
Regensburg	4.886
Ingolstadt	4.624
Augsburg	4.613
Ulm	4.509
Wiesbaden	4.509
Mainz	4.395
Münster	4.392
Erlangen	4.334
Mittelstädte West***	3.117
Potsdam	5.277
Rostock	3.901
Jena	3.321
Dresden	3.144
Leipzig	3.037
Mittelstädte Ost***	2.977

**ETW im Bestand

**Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern

***Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“/

F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023



canadastock / Shutterstock.com

Kosten eines Einfamilienhauses in den Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland (Preise 2022)

Landkreis	Preise je m ² * (Euro)
Miesbach	8.898
München	8.803
Starnberg	8.553
Fürstfeldbruck	7.577
Ebersberg	7.283
Garmisch-Partenkirchen	7.058
Bad Tölz-Wolfratshausen	6.798
Dachau	6.269
Rosenheim	5.978
Erding	5.769
Landkreise West**	2.974
Oberhavel	4.081
Havelland	4.075
Potsdam-Mittelmark	3.863
Barnim	3.686
Dahme-Spreewald	3.679
Landkreise Ost**	1.954

*EFH im Bestand

**Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

Quelle: Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“/

F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Mario Hagen / Shutterstock.com



Nur ein Klick

www.biallo.de/bibliothek

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



Newsletter

von biallo.de immer
aktuell informiert!

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie uns als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren

Paypal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>
Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13
Stichwort: RDW



Was hat es mit dem „Vervielfältiger“ auf sich?

Der sogenannte Vervielfältiger bildet ab, wie viele Jahresnettokaltmieten aufzubringen sind, um eine vergleichbare Eigentumswohnung zu erwerben. Je niedriger der Vervielfältiger, umso günstiger ist der Kauf von Wohneigentum.

„Immerhin sind in vier von zehn deutschen Regionen die Kaufpreise in Relation zu den Nettokaltmieten in 2022 gesunken. Das macht Eigentumswohnungen dort attraktiver als ein Jahr zuvor, resümiert Postbank-Immobilienexperte Manuel Beer-mann.

Das ist nach dem Postbank Wohn-atlas 2023 insbesondere in den Küstengebieten, den Top-7-Städten („Big Seven“), zahlreichen Großstädten und weiten Teilen Bayerns der Fall. Niedrige Vervielfältiger unter 22,5 sind überwiegend in den ländlichen Räumen von Bran-denburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie in Teilen von Niedersachsen und Rheinland-Pfalz zu finden (siehe Grafik).

Postbank Wohnatlas 2023

Wie viele Jahresmieten kostet eine Eigentumswohnung?

Postbank
#diepasstbank

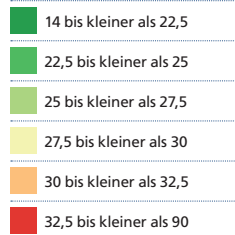
Hohe Diskrepanz zwischen Miete und Kauf an Küsten, in Bayern und in den Big 7



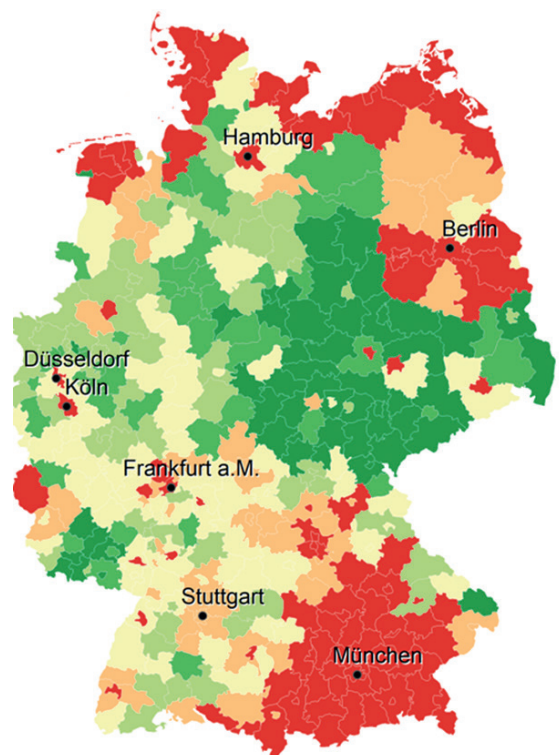
Postbank
Wohnatlas

Wo die Kaufpreise gemessen an den Mieten noch moderat sind

Legende
Vervielfältiger 2022
Kaufpreis zu Jahreskaltmiete



Datenbasis: VALUE Marktdatenbank (2023); Berechnungen HWWI



Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG

Wann gilt der Kauf von Wohneigentum als erschwinglich?

Zunächst bedeutet Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

Die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ erläutert die Frage, wann eine Wohnimmobilie erschwinglich ist nach den beiden Faktoren „Kaufpreis“ und „Finanzierung“.

Kaufpreis: Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 388.000 Euro. Das entspricht dem 7,8-fachen Jahreshaushaltseinkommen (netto). Dafür bekommt der Käufer in mittelgroßen Städten als Gegenwert ein Wohnobjekt mit 119 Quadratmetern (m²) Fläche. Zum Vergleich: In den Metropolen fällt die Größe im Schnitt deutlich kleiner als 100 m² aus.

Immobilien, deren Kaufpreis bei dem genannten Durchschnittswert von 7,8 oder darunter liegt, gelten als erschwinglich. In Städten muss für den Kauf einer Immobilie im Durchschnitt das 10,9-fache Jahreshaushaltseinkommen hingeblättert werden. In den Landkreisen ist es durchschnittlich das 6,4-Fache.

Finanzierung: Als erschwinglich gilt eine Immobilie dann, wenn weniger als 30 Prozent des mittleren Haushaltsnettoeinkommens für die [Baufinanzierung](#) aufgewendet werden muss.

Wegen des Zinsniveaus von knapp vier Prozent mussten die Bundesbürger und -bürgerinnen im ersten Halbjahr 2023 durchschnittlich 41,1 Prozent ihres mittleren Einkommens für die Finanzierung einer Immobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche aufbringen. Das geht aus einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) zur Erschwinglichkeit von selbstgenutzten Immobilien hervor.

Damit steht fest: Durch die Zinswende ist der Kauf von Wohneigentum für weite Teile der Bevölkerung unerschwinglich geworden. Das trifft beispielsweise auf fünf von sechs deutschen Großstädten zu. Auch im direkten Umland der Top-7-Städte (Big 7) waren Eigenheim und Eigentumswohnung im ersten Halbjahr 2023 in keinem der angrenzenden Kreise erschwinglich.

Tipp:

Mit dem [Baufinanzierungs-Vergleich](#) von [biallo.de](#) können Sie unkompliziert die aktuellen Konditionen von mehr als 120 Banken und Vermittlern abrufen. Der [Baufinanzierungsrechner](#) gibt Auskunft darüber, wie viel Ihre zukünftige Immobilie kosten darf und mit welcher Rate oder Gesamtbelastung Sie rechnen müssen.

Wohin die Reise geht ...

Der Wohnimmobilienmarkt ist derzeit geprägt durch eine Reihe von Unwägbarkeiten. Setzt sich aktuell der Trend von sinkenden Preisen für Wohneigentum weiter fort? Zieht das Zinsniveau bei Hypothekendarlehen weiter an? Können private Immobilienkäufer perspektivisch auf fallende Zinsen hoffen? Wie werden sich die Mieten mittel- bis langfristig entwickeln?

Der Preisboom am Immobilienmarkt ist vorerst beendet. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Postbank Wohnatlas 2023“, für die das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) eine langfristige Kaufpreisprognose bis 2035 abgibt.

Nach einer aktuellen Marktstudie der Deutschen Bank handelt es sich beim jetzigen Rückgang der Haus- und Wohnungspreise allerdings lediglich um eine vorübergehende Preiskorrektur. Längerfristig, so die Prognose, sei bei den Immobilienpreisen wieder mit einer Aufwärtsbewegung zu rechnen – wenn auch nur in einem moderaten Umfang.

„Steigende Zinsen, Inflation und die damit schwächelnde Nachfrage lassen die Preise im Betrachtungszeitraum bis 2035 nicht mehr so stark steigen wie in den vergangenen Jahren“, meint Manuel Beermann, Leiter Produktmanagement Immobilien der zum Deutsche-Bank-Konzern gehörenden Postbank. „Langfristig werden die Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt vor allem durch die demografischen sowie die wirtschaftlichen Entwicklungen der jeweiligen Regionen bestimmt. In Städten und Gebieten mit starkem Zuzug und vielen Arbeitsplätzen bleiben Eigentumswohnungen begehrt und die Preise ziehen weiter an.“

Der Wohnatlas 2023 der Postbank prognostiziert, dass die Kaufpreise in 43 Prozent aller Regionen der Bundesrepublik bis 2035 real – sprich inflationsbereinigt – um mehr als 0,15 Prozent pro Jahr ansteigen werden. Dieser Wert entspricht insgesamt einem Gesamtplus von mindestens zwei Prozent bis 2035. In den Top-Städten und -Regionen liegt der Wertzuwachs überwiegend deutlich höher. Stärkere Preiseinbrüche prognostiziert die Postbank-Studie für den ländlichen Raum der ostdeutschen Bundesländer abseits der Großstädte.

Repina Valeriya / Shutterstock.com



Preisentwicklung für Wohnimmobilien in den Top-7-Städten ("Big Seven") 2022 bis 2035

(Reales durchschnittliches Preiswachstum pro Jahr in Prozent)

Rang	Stadt	Preistrend jährlich (Prozent)	Preis pro m ² 2022* (Euro)
1	München	2,08	9.733,83
2	Frankfurt a.M.	1,93	6.654,34
3	Köln	1,52	5.118,94
4	Berlin	1,24	5.903,65
5	Stuttgart	1,03	5.416,35
6	Düsseldorf	0,76	5.454,56
7	Hamburg	0,29	6.685,29

* Wohnungen im Bestand in Euro

Quellen: Postbank Wohnatlas 2023, VALUE AG (empirica-systeme Marktdatenbank), Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Prognose: Top 10 der Preisentwicklung in den Regionen 2022 bis 2035

Reales durchschnittliches Preiswachstum pro Jahr in Prozent in deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten

Rang	Stadt/Kreis	Bundesland	Preistrend jährlich (Prozent)	Preis pro m ² 2022* (Euro)
1	Potsdam Stadt	Brandenburg	2,71	5.581,56
2	Erding Landkreis	Bayern	2,13	5.763,7
3	Leipzig Stadt	Sachsen	2,12	3.308,55
4	München Landeshauptstadt	Bayern	2,08	9.733,83
5	Landshut kreisfreie Stadt	Bayern	1,98	5.054,62
6	Frankfurt a.M.	Hessen	1,93	6.654,34
7	Ebersberg Landkreis	Bayern	1,86	6.535,92
8	Augsburg kreisfreie Stadt	Bayern	1,86	4.807,35
9	Dachau Landkreis	Bayern	1,82	6.586,04
10	Köln Stadt	Nordrhein-Westfalen	1,52	5.118,94

* Wohnungen im Bestand in Euro

Quelle: Postbank Wohnatlas 2023, VALUE AG (empirica-systeme Marktdatenbank), Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Wo lässt die Preisentwicklung zu wünschen übrig?

Wertverluste werden nach den Ergebnissen der Sparda-Studie in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen erwartet. Besonders betroffen sind Regionen in Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und im Saarland. Dort wird mit einem starken Sinken der Kaufpreise gerechnet. In den ostdeutschen Bundesländern müssen insbesondere für den ländlichen Raum außerhalb Berlins und den Großstädten höhere Wertverluste berücksichtigt werden. Eigentumswohnungen in der Stadt Suhl und im Wartburgkreis in Thüringen werden voraussichtlich von allen deutschen Regionen am stärksten an Wert verlieren. Für den Osten mit dem Großraum Berlin und den Großstädten Leipzig, Jena und Dresden ist hingegen eine positive Entwicklung zu erwarten. Bei den Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern sind die Ruhrgebietsstädte Herne, Gelsenkirchen, Hagen, Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bochum sowie Remscheid im Bergischen Land besonders von Preisrückgängen betroffen.

Postbank-Immobilienexperte Manuel Beermann weist darauf hin, dass die Prognosen auf jährlichen Durchschnittswerten für die gesamte betrachtete Region basieren: „Möglich ist, dass sich Gemeinden innerhalb der Landkreise mit guter Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung sehr positiv, schlecht gelegene Gemeinden mit mangelndem Infrastrukturangebot wiederum sehr negativ entwickeln“. Unabhängig von der jeweiligen Lage einer Immobilie sei laut Beermann auch die eigene Vermögensbildung zu berücksichtigen. „Wer keine Wertanlage sucht, sondern langfristig ein Eigenheim für die Familie selbst nutzen will, kann sich auch in diesen Regionen den Traum erfüllen. Abbezahlte Immobilien können ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge sein.“

Aktuelle Informationen über Miet- und Preisentwicklung am Immobilienmarkt veröffentlichen die Deutschen Pfandbriefbanken (vdp) online in ihrer Preisdatenbank (www.pfandbrief.de).



Mieten oder kaufen?

Vor- und Nachteile im Überblick

Der Traum vom Haus im Grünen oder von der schicken Altbauwohnung im städtischen Szeneviertel motiviert viele Bundesbürger, für sich und die Familie ein passendes Domizil zu suchen. Doch was eignet sich besser – Miete oder Kauf? Die richtige Wahl hängt stets von persönlichen Interessen und Bedürfnissen ab. Dazu sollte man folgendes wissen und sorgfältig abwägen:

Stichwort: Flexibilität

Wer kauft, finanziert sein Vorhaben in aller Regel überwiegend mit einem Bankkredit. Damit bindet man sich für eine lange Zeit an seine Immobilie, in der man das Darlehen plus Zinsen ratierlich zurückzahlt. Der Wechsel in ein anderes Wohnobjekt aus freien Stücken gestaltet sich meistens als aufwendiges Unterfangen, das sich über Monate und sogar Jahre hinziehen kann.

Mieter oder Mieterinnen hingegen können sich frei entscheiden, ob sie in ihrer Wohnung bleiben oder in ein anderes Quartier und in eine andere Region umziehen wollen.

Stichwort: Sicherheit

Wohneigentümer und -eigentümerinnen können mit ihren eigenen vier Wänden langfristig planen, solange sie ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Ob sie bleiben oder umziehen wollen, darüber entscheiden sie autonom und ohne Zwang.

Mieter hingegen sind nicht davor gefeit, ihre Wohnung unfreiwillig verlassen zu müssen. Sie können niemals sicher sein, dass sie dort dauerhaft bleiben können. Diese Situation sollten sie immer vor Augen haben. Wenn etwa Mieterhöhungen die Grenzen der finanziellen Belastbarkeit übersteigen, ist ein Wohnungswechsel unausweichlich. Auch die [Eigenbedarfskündigung des Vermieters](#) kann ein Mietverhältnis gegen den Willen der Bewohner kurzfristig beenden. Vorausgesetzt: Diese Maßnahmen sind den Regelungen des gesetzlichen Mieterschutzes vereinbar.



Stichwort: Laufende Kosten

Die Heizung funktioniert nicht, der Keller ist feucht oder die Hauswand benötigt einen neuen Anstrich. Reparaturen und Instandhaltungen sind Sache des Immobilieneigentümers. Je nach Aufwand können sie das Budget stark belasten. Gebäudeversicherungen schützen zwar vor bestimmten Schadensereignissen, haben jedoch ihren Preis.

Tipp:

Unwetter, Vandalismus oder Feuer können große Schäden am Eigenheim verursachen. Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sind gut beraten, [derartige Gefahren mit entsprechenden Policen zu versichern](#).

Wenn Reparaturen am Wohnobjekt erforderlich werden, können sich die darin lebenden Mieter entspannt zurücklehnen. Sie haben mit den Kosten nichts zu tun. Denn das ist Sache des Vermieters. Allenfalls [Wohnnebenkosten](#) wie zum Beispiel für die Wartung von Heizung und Aufzug, die Gartenpflege oder die Hausmeistertätigkeit sind umlagefähig, soweit dies mietvertraglich festgelegt wurde.

Stichwort: Altersvorsorge

Wohneigentum kann nach Ansicht des Immobilienökonoms Rupert Eisfeld vom Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) nachhaltig zum Vermögensaufbau beitragen: „Wer für die eigene Immobilie spart, ändert dafür meistens sein Konsumverhalten, lebt sparsamer und investiert dann in die eigene Immobilie. Dabei profitieren Wohneigentümer einerseits von einem nachhaltig wertbeständigen Investment und andererseits nach [Tilgung](#) des Hypothekendarlehens von einer mietfreien Nutzung im Alter.

Tipp:

Der [Mieten-oder-Kaufen-Rechner](#) von [biallo.de](#) hilft bei der Entscheidungsfindung: Lieber langjährige Miete bezahlen oder Eigentum erwerben? Er vergleicht die monatlichen Belastungen aus Zins sowie Tilgung mit den Mietzahlungen und berücksichtigt die durchschnittliche Miet- und Kaufpreisentwicklung.



Die wichtigsten Argumente pro und contra Miete und Kauf im Überblick

Miete

Pro

- Hohe Flexibilität
- Starke Unabhängigkeit
- Keine Reparaturkosten
- Nebenkosten nur soweit umlagefähig

Contra

- Steigende Mieten
- Abhängigkeit vom Vermieter (Eigenbedarf)
- Eingeschränkte Gestaltungsfreiheit
- Keine Vermögensbildung

Wohneigentum

Pro

- Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit
- Individuelle Entfaltungsmöglichkeiten
- Hoher Zufriedenheitsfaktor
- Wohngarantie
- Kostentransparenz
- Stabile Wertsteigerung
- Vermögensbildung
- Altersvorsorge
- Wertbeständige Investition
- Geringe Volatilität
- Inflationsschutz

Contra

- Hoher Kapitalbindung
- Hohe Transaktionskosten
- [Hauskauf-Nebenkosten](#)
- Instandhaltungskosten
- Unerwarteter Reparaturaufwand
- Ortsgebundenheit
- Wertentwicklung nicht planbar
- Verzicht auf rentablere Investments

Fazit: Durch die Zinswende ist der Kauf von Wohneigentum für weite Teile der Bevölkerung unerschwinglich geworden. Wer sich dennoch für die eigenen vier Wände entscheidet, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen bei drohendem Wertverlust in vielen Lagen. Wer jedoch seine Finanzen in den Fokus stellt und nicht unter Zeitdruck steht, wartet besser ab und überbrückt diese Zeit in einem Mietobjekt, empfiehlt Rupert Eisfeld, Immobilienexperte des Darmstädter IWU-Instituts. „Die hohen Transaktionskosten des Wohneigentumserwerb sprechen bei möglichen Selbstnutzern eher für das Mieten, wenn sie geplant oder ungeplant umziehen müssen. Eigenkapitalstarken Investoren hingegen bietet die aktuelle Marktlage attraktive Einstiegschancen bei Wohnimmobilien.“

Impressum

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH
Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG,
55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

YouTube



Twitter



Instagram



Facebook



Linkedin



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf.

Sie können uns erreichen unter redaktion@biallo.de oder per Telefon: 08192/93379-0.

Weitere Informationen unter www.biallo.de

Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

