

Ihr Ansprechpartner:

Carolin Schneider
Telefon 0791/46-2360
carolin.schneider@
schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

11.03.2016

Kauf schlägt Miete

In allen Landkreisen lohnt sich der Immobilienerwerb

Was lohnt sich mehr: Kaufen oder mieten? Die Antwort auf diese Frage gibt eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW), die gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall durchgeführt wurde. Das Ergebnis: In allen 402 Landkreisen Deutschlands lohnt sich der Immobilienkauf mehr als das Mieten. Der Kostenvorteil liegt im Schnitt bei 33 Prozent.

„Wohneigentum als Anlagealternative und als Altersvorsorge-Instrument gewinnt weiter an Bedeutung – und das nicht nur aufgrund niedriger Zinsen“, sagt der Schwäbisch Hall-Vorstandsvorsitzende Reinhard Klein. Das bestätigt die Studie, die die Miet- mit den sogenannten Selbstnutzerkosten pro Quadratmeter vergleicht. Die Selbstnutzerkosten setzen sich zusammen aus dem durchschnittlichen Kaufpreis einer Immobilie inkl. Grunderwerbssteuer, den Zinskosten für das benötigte Fremdkapital, den entgangenen Zinsen für das eingesetzte Eigenkapital, den Instandsetzungskosten und dem Substanzverlust der Immobilie als Anteil des Kaufpreises sowie dem Wertzuwachs des Objekts. Legt man diese Kriterien zugrunde, belaufen sich die Kosten pro Quadratmeter für angehende Eigentümer im Bundesdurchschnitt aktuell auf 4,60 Euro, die Mietkosten hingegen auf 6,80 Euro. Damit zahlen Mieter derzeit rund ein Drittel mehr fürs Wohnen als Immobilienkäufer. Der Kostenvorteil für

Medieninformation

Eigentümer steigt seit 2011 stetig. Dabei kompensieren die niedrigen Zinsen selbst die steigenden Kaufpreise für Immobilien.

Dennoch gibt es regionale Unterschiede beim Vergleich von Miet- und Selbstnutzerkosten: Gerade in den neuen Bundesländern liegt der Vorteil von Wohneigentum gegenüber Miete oft bei 50 Prozent. Den höchsten Unterschied erreicht der Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt mit einem Kostenvorteil von 58,5 Prozent. Im bayerischen Landkreis Miesbach liegen Selbstnutzer- und Mietkosten am nächsten beieinander: Hier beträgt der Abstand 6,8 Prozent.

Kauf lohnt auch bei Zinsanstieg

Selbst bei einem plötzlichen Zinsanstieg lohnt sich der Immobilienkauf weiter, so die Studie. Preiskorrekturen am Markt sind nämlich nur dann zu erwarten, wenn die Selbstnutzerkosten die Mieten übersteigen. Der Wert, bei dem sich der Kostenvorteil als Differenz zwischen Selbstnutzungs- und Mietkosten angleicht, wird als neutraler Zins bezeichnet. Übersteigen die Marktzinsen diesen neutralen Zins, könnte es zu Preiskorrekturen kommen. Derzeit ist dies aber nicht erkennbar. Bei der Mehrheit der untersuchten Kreise liegt der neutrale Zins deutlich über drei oder, wie bei fast der Hälfte der Kreise, bei über vier Prozent. Wohneigentum bleibt also bis zu einem Darlehenszins von vier Prozent gegenüber Mieten vorteilhaft.

Die Verfasser der Studie beobachten in Metropolen und Top-Lagen kräftige Preisanstiege. Die Befürchtung, Immobilien dort könnten ihr Geld nicht wert sein, teilt die Studie aber nicht: Auch in Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Dortmund, Essen und Bremen beträgt der Kostenvorteil für Selbstnutzer gegenüber Mietern durchschnittlich mehr als 30 Prozent. Stuttgart liegt mit rund 27 Prozent und München mit 22 Prozent etwas darunter. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass in den Metropolen der

Medieninformation

Zuzug höher ist als der Bedarf und deshalb Mieten und Kaufpreise derzeit gleichermaßen steigen.

Immobilienblase nicht in Sicht

„Eine Immobilienblase in Deutschland ist nicht in Sicht“, sagt Klein. Dafür gibt es neben der im internationalen Vergleich geringen Wohneigentumsquote und der hohen Tilgungsneigung von Krediten einleuchtende Gründe. Denn die Immobilienpreise würden laut IW nur dann fallen, wenn die Selbstnutzerkosten über den Mieterkosten liegen würden. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Hinzu kommt: Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage wird derzeit eher größer denn kleiner. „Zwar wird mehr gebaut als in den zurückliegenden Jahren – wir gehen davon aus, dass in diesem Jahr etwa 280.000 Wohneinheiten entstehen. Erforderlich wären aber nach Einschätzung vieler Experten rund 400.000 Wohnungen pro Jahr“, erklärt Schwäbisch Hall-Chef Klein.

Schwäbisch Hall ist mit 7,5 Mio. Kunden die größte Bausparkasse Deutschlands. Auch in der Baufinanzierung gehört sie zu den führenden Anbietern. Die rund 7.300 Mitarbeiter des Unternehmens arbeiten eng mit den Genossenschaftsbanken zusammen. Im Ausland ist Schwäbisch Hall mit Beteiligungsgesellschaften in Osteuropa und China aktiv und zählt dort 3,2 Mio. Kunden.