

vdpResearch Marktaspekte Kaufen vs. Mieten

Mietest Du noch, oder kaufst Du schon?

Die Entscheidung Wohneigentum zu kaufen ist für die meisten Haushalte in Deutschland eine der bedeutendsten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Lange Zeit war der deutsche Immobilienmarkt durch eine positive Preisentwicklung gekennzeichnet, bedingt durch niedrige Zinsen und eine hohe Nachfrage. Die seitens der EZB eingeleitete Zinswende hat in die ökonomischen Faktoren der Entscheidung Kaufen vs. Mieten einiges an Bewegung gebracht.

Vor diesem Hintergrund werden hier die monatlichen Kosten von Kauf und Miete einer repräsentativen Eigentumswohnung für die 400 Stadt- und Landkreise analysiert. Wir vergleichen den Zustand im Jahr 2020 in der Niedrigzinsphase mit den Daten aus dem letzten Jahr (2023) und ergänzen die Analyse um eine quartalsweise Betrachtung.

Die Ergebnisse zeigen, dass es im Jahr 2023 in nur knapp einem Drittel (30 %) der Kreise günstiger war Wohneigentum zu erwerben, als zu mieten. Dies steht im starken Kontrast zum Jahr 2020, wo Kaufen in fast allen Kreisen (91 %) günstiger war. Unterjährige Berechnungen anhand von aktuellen vierteljährlichen Daten zeigen allerdings, dass sich mittlerweile ein Kauf in vielen Regionen Deutschlands wieder

mehr lohnt. Dieser Trend dürfte sich im Laufe des Jahres verstärken.

Die Analyse beruht auf den mittleren Quadratmeterpreisen und -mieten aus der vdp-Transaktionsdatenbank. Ausgehend von der durchschnittlichen Größe einer Eigentumswohnung (ca. 80 m²) werden daraus Preise für die Jahre 2020 bis zum ersten Quartal 2024 quartalsweise ermittelt. Die Hypothekenzinsen basieren auf Krediten mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren. Es wird von einer anfänglichen Tilgung von 2 % und Kaufnebenkosten von 10 % ausgegangen. Zusätzlich werden die jeweils aktuellen durchschnittlichen Eigenkapitalanteile angenommen, zuletzt 23 %. Mit diesen Daten wird ein Modell entwickelt,

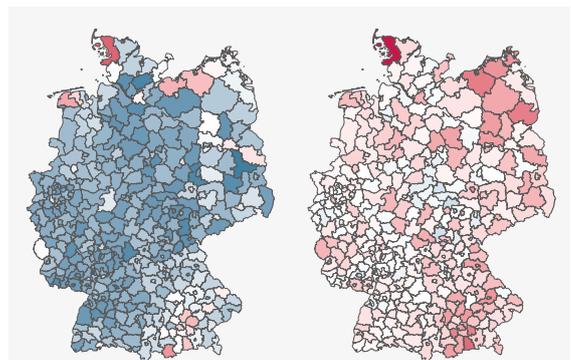


Abb. 1 | Quellen: Eigene Berechnungen
vdpResearch, vdp, Bundesbank

um die monatlichen Kreditraten zu berechnen und diese mit den Mietkosten zu vergleichen.

Abbildung 1 zeigt die Stadt- und Landkreise 2020 (links) im Vergleich zu 2023 (rechts). Kräftigere Farben bedeuten, dass es sich mehr lohnt zu kaufen (blau) oder zu mieten (rot). Im Jahr 2020 waren die finanziellen Bedingungen für den Kauf von Wohneigentum günstig. Obwohl sich die Preise schon auf einem hohen Niveau befanden, sorgte vor allem das Zinsumfeld dafür, dass es in 91 % der Kreise günstiger war zu kaufen. Einzig in einigen wenigen Regionen in und um München und Berlin, sowie in einigen der Ferienregionen an Nord- und Ostsee war Mieten schon im Jahr 2020 die wirtschaftlichere Alternative.

Im Jahr 2023 haben sich die Bedingungen jedoch flächendeckend verändert. Steigende Zinssätze und anhaltend hohe Immobilienpreise haben dazu geführt, dass die monatlichen Kreditraten für viele Haushalte unerschwinglich wurden. Die Entwicklung konnte durch die ebenfalls gestiegenen Mieten nicht ausgeglichen werden und führte dazu, dass Kaufen nur noch in 30 % der Kreise die günstigere Alternative war. Die jährliche Analyse erlaubt nur eine Momentaufnahme zu einem gewissen Zeitpunkt. Um hier einen genaueren Blick zu ermöglichen, zeigt Abbildung 2 den Anteil der Kreise, in denen Kaufen die wirtschaftlichere Alternative ist, für alle Quartale von Q1 2020 bis Q1 2024. Die Analyse der zeitlichen Entwicklung zeigt, dass die Zinswende Anfang 2022 einen starken Einfluss auf die Entscheidung zwischen Mieten und Kaufen hatte. Der Fakt, dass die Preise und Eigentumswohnungen im Jahr 2022 auf einem sehr hohen Niveau verblieben, verstärkte diesen Effekt.

In jüngster Zeit zeigen sich jedoch Anzeichen einer Entspannung. Die Zinssätze

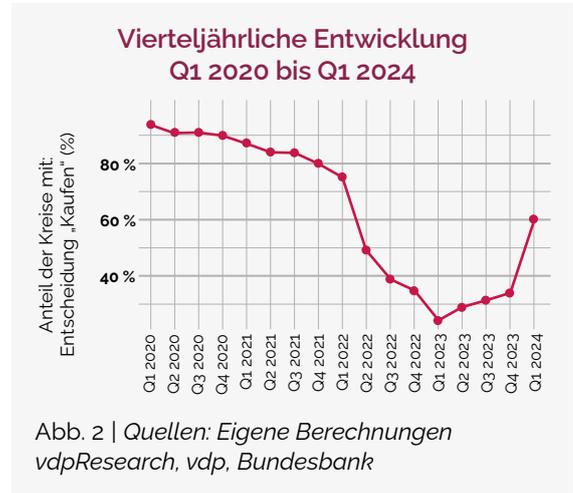


Abb. 2 | Quellen: Eigene Berechnungen vdpResearch, vdp, Bundesbank

beginnen leicht zu fallen und die Immobilienpreise haben in fast allen Regionen nachgegeben. Dies könnte dazu führen, dass das Pendel wieder weiter in Richtung Kaufen ausschlägt, insbesondere wenn die Preise weiter sinken und die Zinsen stabil bleiben oder weiter fallen.

Die Entscheidung, ob Mieten oder Kaufen die bessere Wahl ist, bleibt komplex. Unsere Analyse zeigt, dass zumindest die Frage der Wirtschaftlichkeit stark von Faktoren wie den aktuellen Zinssätzen und Immobilienpreisen abhängt. Zukünftig wird es wichtig sein, die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und im Finanzsektor genau zu beobachten. Hauskäufer und Mieter sollten flexibel bleiben und ihre Entscheidungen an die aktuellen Marktbedingungen anpassen. Es soll auch angemerkt werden, dass etwaige am Ende der Nutzung realisierte Wertsteigerungen hier nicht einberechnet werden können, was das Ergebnis der Analyse verändern kann.

Autor



Dr. Felix Richter
Senior Consultant
Data Scientist