

Mieten oder Kaufen – Eine Analyse für die deutschen Kreise

Michael Schier / Michael Voigtländer, Mai 2014

Die Besteuerung von selbstgenutztem und vermietetem Wohneigentum folgt in Deutschland sehr unterschiedlichen Regeln. Während selbstgenutzte Immobilien wie ein Konsumgut behandelt werden, gelten vermietete Immobilien als Investitionsgut. Bedingt durch diese Ungleichbehandlung variiert die relative Attraktivität des Kaufens und Wohnens im Zeitablauf. Aufgrund der sehr günstigen Zinsentwicklung in den letzten Jahren hat die Selbstnutzung deutlich an Attraktivität gewonnen. Wie eine Auswertung von Angeboten und Suchanfragen auf der Internetplattform ImmobilienScout24 zeigt, ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg der Wohneigentumsquote zu rechnen.

Stichwörter: Wohnen, Steuern, Mieten, Kaufen, Eigentum

JEL-Klassifikation: R21, R31

Besteuerung von Wohneigentum

Für selbstgenutzte und vermietete Immobilien gelten in Deutschland unterschiedliche steuerliche Regeln. Selbstgenutzte Immobilien sind im Rahmen der Konsumgütlösung seit Ende der 1980er Jahre steuerfrei. Entsprechend werden fiktive Erträge aus der Immobilie in Form der gesparten Miete nicht versteuert. Im Gegenzug können laufende Kosten für Kredite, Instandsetzungen oder Renovierungen nicht von der steuerlichen Bemessungsgrundlage abgezogen werden. Auch der Verkauf der Immobilie ist steuerlich nicht relevant.

Bis 1987 galten noch andere Regeln: Es wurde der Nutzwert (die gesparte Miete) der Immobilie besteuert, der Eigentümer konnte aber Abschreibungen für Abnutzung, Instandsetzungskosten und Schuldzinsen von der steuerlichen Bemessungsgrundlage abziehen. Mit der Aufgabe der Nutzwertbesteuerung aufgrund hoher Erhebungskosten und schwieriger Bewertungsfragen wurde die Besteuerung umgestellt. Zunächst konnten Selbstnutzer Sonderabschreibungen bis Mitte der 1990er Jahre geltend machen, die dann 1996 zugunsten einer progressionsunabhängigen Zulage – der Eigenheimzulage – abgeschafft wurden. Die Eigenheimzulage wiederum wurde bis Ende 2005 gewährt. Danach wurde diese Subvention aufgrund hoher jährlicher Belastungen des Staatshaushalts, die in der Spitze bis zu 10 Milliarden Euro betragen, abgeschafft. Seitdem werden Immobilien nicht mehr geför-

dert. Allerdings können seit 2008 Zulagen und Sonderausgabenabzüge im Rahmen der Riesterrente für die Tilgung von Immobiliendarlehen verwendet werden. Außerdem können die im Rahmen der Riesterrente angesparten Beiträge auch für den Kauf der Immobilie entnommen werden. Gemäß Eekhoff (2002) handelt es sich hierbei nicht um eine Förderung, sondern, zumindest hinsichtlich des Sonderausgabenabzugs, um eine steuerliche Gleichstellung des Sparens mit dem Konsum. Schließlich sorgt der Sonderausgabenabzug dafür, dass steuerfrei gespart werden kann und erst wenn die Ersparnisse im Rentenalter in Konsum umgewandelt werden, erfolgt die Besteuerung. Bei selbstgenutzten Immobilien erfolgt diese Besteuerung auf Basis einer fiktiven Ertragsentwicklung der Immobilie, die mit 2 Prozent festgesetzt wird (Leifels/Raffelhüschchen, 2014).

Im Gegensatz zu selbstgenutzten Immobilien werden vermietete Immobilien als Investitionsgut behandelt. Die Erträge (Mieteinnahmen) sind entsprechend steuerpflichtig. Dafür können jedoch auch Kosten, zum Beispiel für Schuldzinsen und Instandsetzungen, steuerlich geltend gemacht werden. Außerdem darf der Investor Abschreibungen vom Gebäudewert steuerlich ansetzen. Die Höhe dieser Abschreibungen wurde im Zeitablauf häufig verändert (Clamor et al., 2013). Seit 1996 wurden die Abschreibungsregeln für Mietwohnungen in Deutschland dreimal umfassend geändert. Dabei haben sich die Abschreibungsbedingungen für Investoren insgesamt verschlechtert, da die Anfangsinvestition über einen längeren Zeitraum oder mit geringeren Anfangssätzen vorgenommen werden muss.

Neben den laufenden Erträgen müssen Vermieter auch den Veräußerungsgewinn, also die Differenz von Verkaufspreis und Buchwert, besteuern. Dies gilt bei privaten Vermietern im Gegensatz zu gewerblichen Vermietern allerdings nur dann, wenn die Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren verkauft wird. Außerhalb dieser Spekulationsfrist kann die Immobilie, ebenso wie von Selbstnutzern, steuerfrei veräußert werden. Dieser Steuerverzicht wird als eine Bevorzugung privater Vermieter bewertet (SVR, 2013). Eekhoff et al. (2003) geben aber zu bedenken, dass bei einer Veräußerungsgewinnbesteuerung häufig Scheingewinne besteuert werden, also inflationsbedingte Preiszuwächse. Hinzu kommt, dass die Veräußerungsgewinnbesteuerung Lock-in-Effekte auslöst, die einer effizienten Verwendung des Eigentums entgegenstehen können.

Relative Attraktivität des Mietens und Kaufens

Im folgenden Beitrag wird gezeigt, in welchen Fällen sich die Selbstnutzung gegenüber der Vermietung lohnt. Da davon ausgegangen werden kann, dass Vermieter im Wettbewerb die steuerlichen Vorteile an die Mieter weitergeben (müssen), impliziert die Vorteilsbe-

rechnung auch einen Vergleich zwischen der Selbstnutzung und dem Mieten einer Immobilie (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995).

Für den **Selbstnutzer** gilt folgende Renditeberechnung:

$$(1) \quad R_S = \frac{-K + \sum_{n=1}^n \frac{M - I - r * L * K - r * (1 - L) * K}{(1 + r)^n} + \frac{V}{(1 + r)^n}}{K}$$

mit R_S = Rendite, K = Kaufpreis, M = Miete, I = Instandsetzungskosten, r = Darlehenszins, L = Beleihungsauslauf und V = Verkaufspreis.

Der Selbstnutzer muss zunächst einmal die Immobilie erwerben und hierfür den Preis K aufwenden. Der Ertrag der Selbstnutzung ergibt sich aus der gesparten Miete (M), die für eine vergleichbare Immobilie bezahlt werden müsste. Dem steht ein Aufwand gegenüber, der sich aus den Zinszahlungen, den Eigenkapital- und den Instandsetzungskosten zusammensetzt. Die Zinszahlungen ergeben sich aus dem Zinssatz (r), dem Kaufpreis (K) und dem Beleihungsauslauf (L). Letzterer gibt an, in welcher Höhe der Beleihungswert einer Immobilie mit einem Darlehen belastet ist. Die Eigenkapitalkosten sind als Opportunitätskosten zu verstehen. Der Einfachheit halber wird unterstellt, dass diese Werte im Zeitablauf konstant sind. Eine andere Annahme würde die Bestimmung der relativen Attraktivität des Kaufens und Mietens nicht beeinflussen. Außerdem wird unterstellt, dass der Eigenkapitalzins dem Fremdkapitalzins entspricht, was jedoch für die weitere Betrachtung ebenfalls irrelevant ist. Schließlich muss auch der zukünftige diskontierte erwartete Verkaufspreis berücksichtigt werden.

Für den **Vermieter** gilt hingegen:

$$(2) \quad R_V = \frac{-K + \sum_{n=1}^n \frac{M - I - r * L * K - (M - I - r * L * K - Afa) * t - r * (1 - L) * K}{(1 + r)^n} + \frac{V}{(1 + r)^n}}{K}$$

mit t = Steuersatz und Afa = steuerliche Abschreibung.

Vermieter und Selbstnutzer tragen die gleichen Kosten, sodass der erste Term im Zähler gleich ist. Auch die Eigenkapitalkosten sind mit jenen des Selbstnutzers identisch. Anders als der Selbstnutzer muss der Vermieter allerdings seinen Gewinn versteuern. Hierbei kann

der Vermieter neben den Instandsetzungskosten und gezahlten Zinsen auch die Abschreibung auf den Gebäudewert steuermindernd absetzen. Der Wertverlust des Gebäudes schlägt sich in der Kalkulation bei dem zu erzielenden Verkaufspreis nieder.

Werden beide Renditen gleichgesetzt ($R_S = R_V$), ergibt sich nach einigen Umformungen und Kürzungen die folgende Gleichung:

$$(3) \quad M = Afa + r * L * K + I$$

- Wenn die (gesparten) Mieteinnahmen der Summe aus Abschreibungen, Zinskosten und Instandsetzungskosten entsprechen, stellen sich Vermieter und Mieter gleich. Entspricht der steuerliche Abschreibungssatz dabei auch dem ökonomischen Abschreibungssatz, also dem tatsächlichen Wertverlust aufgrund der Abnutzung pro Periode, dann sind im Gleichgewicht die Haushalte indifferent zwischen der Selbstnutzung und dem (Ver-)Mieten. Außerdem entspricht die Miethöhe gerade den entstandenen Kosten – jedenfalls dann, wenn vollständig mit Fremdkapital finanziert wird.
- Sind die Mieten dagegen höher als die Kosten, profitiert der Selbstnutzer von den steuerlichen Regeln. Schließlich werden die Gewinne beim Selbstnutzer nicht besteuert.
- Sind die Kosten hingegen höher als die Mieten, stellt sich der Vermieter besser. Dies muss nicht mit einer negativen Rendite verbunden sein. Sofern der steuerliche Abschreibungssatz über dem ökonomischen Abschreibungssatz liegt oder der Verkaufspreis über dem Kaufpreis, etwa wegen deutlich steigender Grundstückspreise, kann die Rendite in diesen Fällen für den Vermieter positiv sein.

Sowohl der Verkaufspreis als auch der Steuersatz haben keinen Einfluss auf die relative Vorteilhaftigkeit der Nutzungsarten. Der Verkaufspreis ist irrelevant, weil er von den Selbstnutzern und Vermietern außerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren gleichermaßen steuerfrei realisiert wird. Verkauft der Vermieter jedoch vor Ablauf der Spekulationsfrist oder handelt es sich um einen gewerblichen Vermieter, kommt die Einkommensteuerzahlung auf den Veräußerungsgewinn als Kostenbestandteil auf der rechten Seite der Gleichung hinzu. Der Einkommensteuersatz ist für die Vorteilhaftigkeitsberechnung nicht relevant, weil für den Vergleich nur entscheidend ist, ob die Kosten über oder unter den Mieten liegen.

Vorteilhaftigkeit des Mietens und Kaufens in den deutschen Landkreisen

Dividiert man Gleichung (3) mit dem Kaufpreis K , lässt sich eine kritische Bruttoanfangsrendite (Miete/Kaufpreis) für die Vorteilhaftigkeit des Mietens und Kaufens bestimmen.

Zur Ermittlung der rechten Seite der Gleichung müssen jedoch vorab einige Annahmen bezüglich der dort vorhandenen Variablen getroffen werden: Für die Instandsetzungskosten I ist ein Wert von durchschnittlich 1 Prozent des Kaufpreises typisch. Der Abschreibungssatz beträgt derzeit 2 Prozent des Gebäudewerts. Wird ein Anteil des Bodens von 20 Prozent unterstellt, entspricht der Abschreibungssatz Afa auf den Kaufpreis 1,6 Prozent. Für Wohnungsbaukredite galt im Jahr 2013 ein effektiver Zinssatz r von durchschnittlich 2,76 Prozent bei einer Zinsbindung zwischen fünf und zehn Jahren. Diese Zinsbindung ist die am häufigsten gewählte Dauer bei Wohnungsbaukrediten und damit typisch für die Finanzierung von Immobilien in Deutschland (Deutsche Bundesbank, 2014). Wird ein durchschnittlicher Beleihungsauslauf L von 78 Prozent unterstellt (Dr. Klein, 2014), ergibt sich eine Bruttoanfangsrendite von etwa 4,75 Prozent, bei der Haushalte indifferent zwischen beiden Nutzungsarten sind. Diese wird im Folgenden Gleichgewichtsrendite R_{GG} genannt. Liegt die Rendite darüber, ist das Kaufen vorteilhafter, liegt sie darunter, das Mieten. Es ist hierbei zu beachten, dass dies nur durchschnittliche Werte sind. Aufgrund der individuellen Rahmenbedingungen (beispielsweise geringerer Beleihungsauslauf oder niedrigerer Zinssatz) kann sich die Situation für einzelne Haushalte anders darstellen.

Mithilfe der Miet- und Kaufpreise von F+B (Forschung und Beratung), einem Forschungsinstitut im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die auf der Auswertung von Immobilienangeboten beruhen, lassen sich die Bruttoanfangsrenditen für alle deutschen Kreise berechnen. Zu diesem Zweck werden die durchschnittlichen (Markt)-Mieten pro Quadratmeter eines Jahres bei Neuvermietungen von Wohnungen durch die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter einer gebrauchten Eigentumswohnung dividiert (Miete/Kaufpreis). Die höchsten Bruttoanfangsrenditen wurden im Jahr 2013 im Burgenlandkreis, im Jerichower Land und in Mansfeld-Südharz erzielt. In Garmisch-Partenkirchen, Nordfriesland und München wurden hingegen die geringsten Renditen erreicht. Dass die Bruttoanfangsrenditen in ostdeutschen Kreisen höher sind und in Bayern geringer, spiegelt auch die Risikoeinschätzung der Investoren wider (Just, 2013). Werden die Renditegleichungen zugrunde gelegt, waren die Haushalte im Wetteraukreis, im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Rheinisch-Bergischen Kreis nahezu indifferent. Dort weichen die Bruttoanfangsrenditen nur marginal von der Gleichgewichtsrendite ab.

Im Jahr 2013 lagen die Bruttoanfangsrenditen in 207 der 402 deutschen Landkreise oberhalb der Gleichgewichtsrendite, in 195 Kreisen lagen sie darunter. Dies entspricht einer nahezu paritätischen Aufteilung der Kreise zwischen Mieten und Kaufen. Werden jedoch Unschärfen aufgrund der Daten berücksichtigt und wird unterstellt, dass bei einer Abweichung von der Gleichgewichtsrendite um 0,5 Prozentpunkte nach oben oder unten keine

eindeutige Vorteilhaftigkeit zu bestimmen ist, kann ein wesentlicher Teil der Landkreise als steuerlich indifferent eingestuft werden. Ist die Bruttoanfangsrendite oberhalb dieses Korridors, bleibt das Kaufen die bevorzugte Alternative. Ist sie unterhalb, ist das Mieten entsprechend besser. Die Hinzunahme der Alternative „Neutral“ führt dazu, dass die Entscheidung zu kaufen nur noch in 108 und zu mieten in 89 Landkreisen ausgewiesen werden kann. In den restlichen 205 Landkreisen waren die Haushalte im Jahr 2013 auf Basis der Besteuerung nahezu indifferent (Tabelle 1). Basierend auf diesen Annahmen waren beispielsweise die Haushalte in Bielefeld, Köln, Bremen oder Bonn indifferent in der Wahl der Wohnungsform.

Tabelle 1

Gleichgewichtsrenditen und Vorteilhaftigkeit des Mietens und Kaufens

Angaben für 402 deutsche Landkreise¹⁾ in Prozent

	2009		2010		2011		2012		2013	
Afa ²⁾	1,6		1,6		1,6		1,6		1,6	
r	4,42		3,89		3,94		3,07		2,76	
L	78		78		78		78		78	
I	1		1		1		1		1	
R _{GG}	6,05 ± 0,5		5,63 ± 0,5		5,67 ± 0,5		4,99 ± 0,5		4,75 ± 0,5	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Kaufen	28	7	54	13	52	13	100	25	108	27
Neutral	82	20	140	35	122	30	215	53	205	51
Mieten	292	73	208	52	228	57	87	22	89	22

1) Einschließlich kreisfreier Städte in Deutschland. 2) Abschreibung für einen angenommenen Gebäudewert von 80 Prozent des Kaufpreises.

Quellen: Deutsche Bundesbank, 2014; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

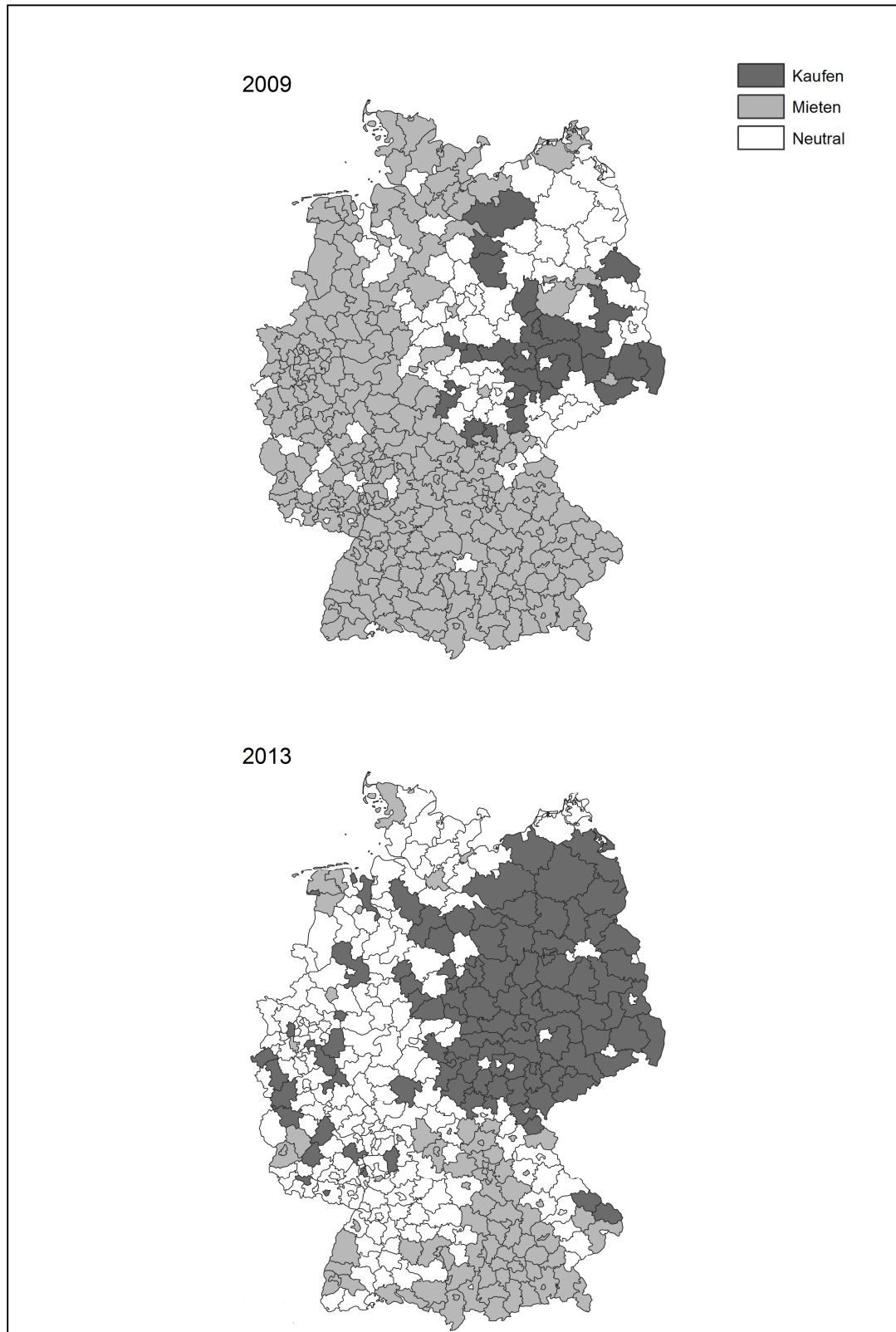
Regionale Verteilung

Die geografische Verteilung der Alternativen Mieten, Neutral und Kaufen ergibt ein eindeutiges Bild (Abbildung 1). Im Jahr 2013 war es vor allem in Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen günstiger zu kaufen. Indifferent und nahe an der Gleichgewichtsrendite von 4,57 Prozent war der größte Teil der Haushalte in Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und im Saarland. Nur in Bayern und in Hamburg war das Mieten dominant.

Abbildung 1

Wahl der Wohnungsform in Deutschland

Angaben für 402 deutsche Landkreise in den Jahren 2009 und 2013



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Veränderung im Zeitablauf

Es ist aufschlussreich, wie sich die Vorteilhaftigkeit in den letzten Jahren verändert hat. Zwar sind insgesamt die Mieten und Preise deutlich gestiegen, aber vor allem die Veränderung des Zinses hat gemäß Gleichung (3) einen erheblichen Effekt auf die Vorteilhaftigkeit der Wohnformwahl. Im Folgenden wird daher basierend auf der vorgestellten Methodik die Situation für den Zeitraum 2009 bis 2013 untersucht (s. Tabelle 1). Die ausgewählten Variablen bleiben mit nur wenigen Ausnahmen in diesem Zeitraum konstant. Der Abschreibungssatz beträgt 1,6 Prozent des Gebäudewerts (Kaufpreis). Der Beleihungsauslauf hat sich im betrachteten Zeitverlauf nur marginal verändert und lag im Durchschnitt wie im Jahr 2013 bei 78 Prozent. Auch die Instandhaltungskosten werden konstant bei 1 Prozent des Kaufpreises angesetzt. Der Zins hingegen ist von 4,4 Prozent in 2009 auf knapp 2,8 Prozent im Jahr 2013 deutlich gefallen. Die Gleichgewichtsrendite lag im Jahr 2009 daher noch bei knapp 6 Prozent und fiel bis zum Jahr 2013 auf die bereits genannten 4,75 Prozent. Die Daten zu den Bruttoanfangsrenditen, die Quotienten aus den Miet- und Kaufpreisen, wurden mit Daten von F+B berechnet.

Während es 2009 in lediglich 7 Prozent der deutschen Kreise steuerlich von Vorteil war zu kaufen, war dies im Jahr 2013 in 27 Prozent der Kreise der Fall. Innerhalb von fünf Jahren hat sich der Anteil somit mehr als verdreifacht, was vor allem auf die äußerst günstige Zinsentwicklung zurückzuführen ist. Dagegen war es noch in fast drei Viertel aller Kreise aus Renditegründen von Vorteil zu mieten. Im Zeitverlauf ist eine starke Abkehr vom Mieten zu erkennen. Von den 292 Landkreisen, in denen es sich im Jahr 2009 empfahl zu mieten, zeigten sich vier Jahre später 181 neutral zwischen Mieten oder Kaufen und 22 empfahlen sich sogar als lohnenswerte Kaufregionen. Schließlich fiel in keiner Region in diesem Zeitraum die Entscheidung von Kaufen oder Neutral zurück auf Mieten.

Abbildung 1 zeigt auch, dass sich im Jahr 2009 der Großteil der Kreise, in denen das Kaufen die attraktivere Variante der Wohnungsform darstellte, im Osten Deutschlands befand. Vor allem in Sachsen und Sachsen-Anhalt waren die Anreize zum Kaufen in einem Großteil der Kreise zu finden. In mindestens drei Viertel aller Kreise in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern und dem Saarland überwog die Entscheidung zu mieten. Dagegen wichen in Thüringen und Brandenburg mindestens 60 Prozent der Kreise nur 0,5 Prozent von der Gleichgewichtsrendite ab und somit dominierte die Wahl Neutral. Die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen waren im Jahr 2009 Regionen, in denen das Mieten vorteilhafter war. In Hamburg verhielt es sich im Jahr 2013 gleich. In Berlin und Bremen hingegen sind die Haushalte im Jahr 2013 indifferent zwischen Mieten und Kaufen. Der größte anteilige Zugewinn hin zur

Kaufentscheidung war zwischen 2009 und 2013 in Brandenburg vorzufinden. Dort stieg der Anteil des Kaufens um 67 Prozentpunkte, sodass die steuerliche Behandlung und die Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen in 83 Prozent aller Kreise in Brandenburg eine Kaufentscheidung begünstigten.

Anpassung der Haushalte

Die deskriptiven Analysen zur Wahl der Wohnungsform und deren Entwicklung im Zeitverlauf legen die Frage nahe, ob sich die Haushalte an die geänderten Rahmenbedingungen, vor allem an die Miet-, Preis- und Zinsentwicklung, angepasst haben und vermehrt die Alternative des Kaufens wählen. Aufgrund hoher Transaktionskosten und langwieriger Auswahlprozesse verändern sich Wohneigentumsquoten im Zeitverlauf allerdings nur äußerst langsam, sodass eine signifikante Anpassung innerhalb des hier relativ kurzen Betrachtungszeitraums kaum zu erwarten ist. Dennoch ist zu vermuten, dass die Haushalte bereits im Zeitraum 2009 bis 2013 ein erhöhtes Interesse an der Option zum Kaufen zeigten und vermehrt den Markt der Eigentumswohnungen und -häuser sondierten. Das Internetportal ImmobilienScout24 ist das führende Portal zur Vermittlung von Immobilientransaktionen in Deutschland. Dort haben die Nutzer die Möglichkeit, sowohl Such- als auch Angebotsannoncen zum Kaufen und Mieten zu inserieren. Bedingt durch die günstige Zins- und Preisentwicklung in vielen Kreisen Deutschlands, sind die Anreize zum Kaufen gestiegen. In Abbildung 2 sind die durchschnittlichen Entwicklungen der aufgegebenen Kauf- und Mietgesuche in Deutschland im Zeitraum 2008 bis 2012 dargestellt. Sowohl die Miet- als auch die Kaufgesuche erfuhren einen starken Zuwachs. Zwischen 2009 und 2012 legten die Kaufgesuche um über 200 Prozent zu, während die Mietgesuche insgesamt um rund 150 Prozent anstiegen. Der Anteil der Kaufgesuche an der Gesamtsumme der Annoncen stieg in dieser Zeit von 14 auf knapp 18 Prozent und belegt damit das erhöhte Interesse der Haushalte an der Bildung von Wohneigentum.

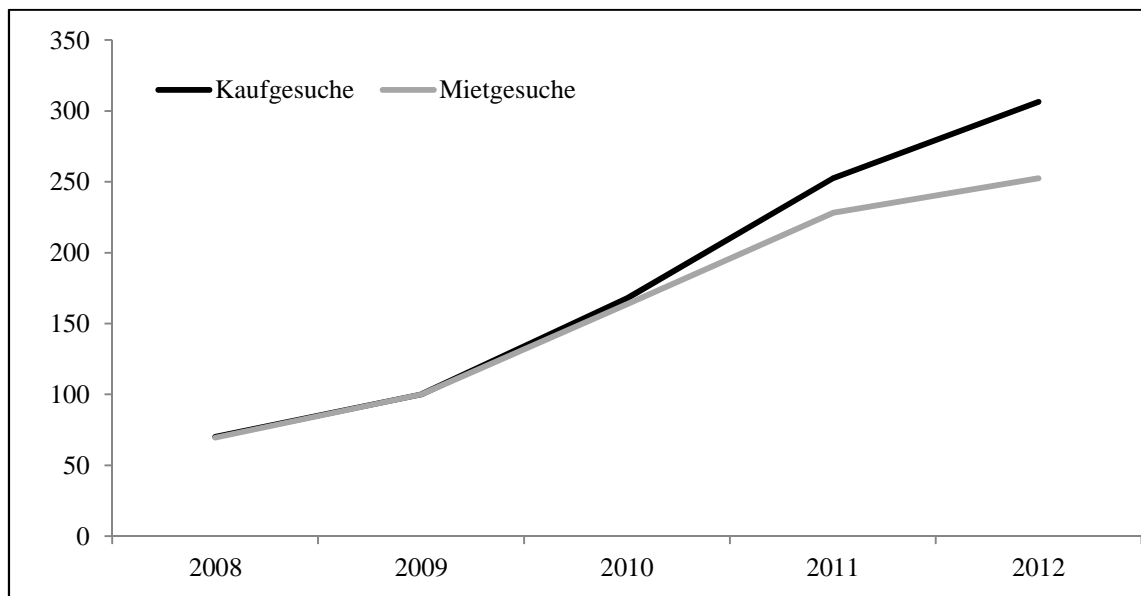
Die Anteile der Kaufgesuche werden in einem nächsten Schritt mithilfe einer Regressionsanalyse erklärt. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf dem Miet-/Kauf-Indikator, der als Quotient aus der Bruttoanfangsrendite der Kreise und der Gleichgewichtsrendite berechnet wird. Dieser Indikator kann aus der Gleichung (3) abgeleitet werden:

$$(4) \quad \text{indic} = \frac{\underline{M}}{\frac{\underline{K}}{R_{GG}}}$$

Abbildung 2

Entwicklung der Miet- und Kaufgesuche in Deutschland

Index 2009 = 100



Quellen: ImmobilienScout 24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Hat der Indikator einen Wert größer als eins, ist das Kaufen von Vorteil. Ist er kleiner als eins, lohnt sich das Mieten. Dieser Quotient ist demnach ein Maß der relativen Attraktivität zwischen Mieten und Kaufen. Ein steigender Quotient drückt die zunehmende Attraktivität des Kaufens aus, ein sinkender Quotient die zunehmende Attraktivität des Mietens. Entsprechend ist zu erwarten, dass mit einem steigenden Quotienten auch der Anteil der Gesuche zum Kaufen an der Summe aller Gesuche steigt. Wenn der Quotient signifikant und positiv im Vorzeichen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die steuerlichen Regelungen, die Zinsentwicklung und die Bruttoanfangsrenditen einen positiven Einfluss auf die Kaufgesuche haben und dass die Wohneigentumsquote mittel- bis langfristig steigen wird. Der Indikator wird logarithmiert, um die Interpretation zu vereinfachen. Weitere Kontrollvariablen werden in das Modell eingefügt, um eine Verzerrung der Ergebnisse möglichst gering zu halten. Dazu zählen die Bevölkerung pro Quadratkilometer, die Arbeitslosenquoten, die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner, der Immobilienleerstand und die logarithmierte Zinsentwicklung. Die Übersicht stellt die Regressionsgleichung und das Schätzmodell vor.

Übersicht

Regressionsmodell

$$ak = \beta_0 + \beta_1 * indic + \beta_2 * alq + \beta_3 * d + \beta_4 * svb + \beta_5 * bip + \beta_6 * p + \beta_7 * leer + \beta_8 * r + u$$

ak	=	Anteil Kaufgesuche
indic	=	Indikator der Vorteilhaftigkeit von Mieten und Kaufen (logarithmiert)
alq	=	Arbeitslosenquote
d	=	Einwohner pro Quadratkilometer
svb	=	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
bip	=	Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (in Tausend)
p	=	Preis gebrauchte Eigentumswohnung
leer	=	Leerstandsquote (in Prozent)
r	=	Zins (logarithmiert)
u	=	Störterme

In Tabelle 2 werden die Ergebnisse der Regressionsanalyse aufgeführt. Von besonderer Bedeutung sind die Ergebnisse des Indikators. Dieser ist erwartungsgemäß positiv im Vorzeichen und signifikant bei einem Signifikanzniveau von 1 Prozent. Steigt der Indikator um 1 Prozent, führt dies dazu, dass der Anteil der Kaufgesuche an der Summe aller Gesuche um knapp 0,9 Prozentpunkte wächst. Im betrachteten Zeitraum stieg der Indikator im bundesweiten Durchschnitt von 0,86 im Jahr 2009 auf 1,02 im Jahr 2013. Dies entspricht einer Steigerung von 18 Prozent. Entsprechend steigt der Anteil der Kaufgesuche bedingt durch die Verschiebung der Vorteilhaftigkeit um 16,4 Prozentpunkte. Die Arbeitslosenquote besitzt einen signifikanten negativen Einfluss auf die annoncierten Kaufgesuche. Im Umkehrschluss bedeutet dies: Je mehr Haushalte in einem Kreis arbeitslos sind, desto mehr wird gemietet. In dem hier vorgestellten Modell besitzt die Einwohnerdichte im jeweiligen Landkreis keinen signifikanten Einfluss auf die Wahl der Wohnungsform. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und das BIP pro Kopf können zwar einen signifikanten positiven Effekt vorweisen, dieser ist jedoch nur marginal in seiner Ausprägung. Ähnlich verhält es sich mit den absoluten Kaufpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen. Mit einem Signifikanzniveau von 5 Prozent hat die Leerstandsquote einen positiven Effekt auf die Anteile der Kaufgesuche. Steigt die Leerstandsquote um 1 Prozentpunkt, steigt der Anteil der Kaufgesuche um knapp 0,4 Prozentpunkte.

Tabelle 2

Regressionsergebnisse für das Suchverhalten der Haushalte

Ergebnisse für den Anteil der Kaufgesuche an der Summe aller Gesuche (abhängige Variable)

Variable	Koeffizient β	t-Wert
indic	0,088	(4,27)***
alq	-0,002	(2,65)***
d	-0,000	(0,76)
svb	+0,000	(3,35)***
bip	+0,000	(2,74)***
p	+0,000	(6,43)***
leer	0,386	(2,40)**
r	0,069	(4,29)***
Konstante	0,2032	(3,37)***
R ²	0,2259	–

Anzahl der Kreise: 398. Zeitraum: 2009 bis 2013; Signifikanzniveau: **: 5 Prozent; ***: 1 Prozent.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Schlussfolgerungen

Der Immobilienmarkt hat sich seit 2009 merklich verändert. Zum einen haben sich die Mieten und Preise, vor allem in den Großstädten, deutlich erhöht. Zum anderen ist aber gerade die Erschwinglichkeit des Kaufens aufgrund der niedrigen Zinsen deutlich gestiegen. Damit hat die Selbstnutzung gegenüber der Anmietung erheblich an Attraktivität gewonnen. Die Analyse zeigt, dass die Haushalte hierauf reagieren und mit einer weiteren Steigerung der Wohneigentumsquote in Deutschland zu rechnen ist. Im Jahr 2010 lag sie bei 45,7 Prozent, in 2008 erst bei 43,2 Prozent. Besonders im Osten Deutschlands ist es mittlerweile fast in jedem Landkreis attraktiver zu kaufen als zu mieten. Aber auch in den westlichen Bundesländern gewinnt das Kaufen zunehmend an Bedeutung, lediglich in den Großstädten bleibt das Mieten vielerorts attraktiver. Die Veränderungen werden sich allerdings nur langsam einstellen, da zum einen nur ein geringer Teil der Haushalte umzieht und zum anderen sich auch das Angebot entsprechend anpassen muss. Schließlich fragen Selbstnutzer durchschnittlich deutlich größere Immobilien nach als Mieter. Sie bevorzugen zum Beispiel Einfamilienhäuser gegenüber Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gebremst wird die Tendenz zur Wohneigentumsbildung dadurch, dass mehr Menschen in die Städte ziehen, wo die Preis-Mietverhältnisse höher sind und eher Wohnungen angeboten werden (Haas et al., 2013).

Die Entscheidung der Wohnform sollte von individuellen Präferenzen und nicht von steuerlichen Anreizen geprägt sein. Eine naheliegende Möglichkeit zur Vermeidung dieser Effekte besteht darin, dass selbstgenutztes Eigentum ebenso wie das vermietete Eigentum als Investitionsgut behandelt wird. Dies hat auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (SVR, 2013) vorgeschlagen. Hierdurch würden beide Nutzungsformen steuerlich gleich behandelt. Trotz insgesamt höherer steuerlicher Belastung könnte dies auch für viele Selbstnutzer attraktiv sein, da damit die Belastungen aus dem Eigentumserwerb über den Lebenszyklus geglättet werden könnten. Schließlich würde die steuerliche Absetzung von Erhaltungsaufwand dazu führen, dass in Jahren mit hohen Aufwendungen der Selbstnutzer eine Steuergutschrift erhält, während in leistungsfähigeren Jahren die Belastung höher ist. Dies könnte auch die Anreize zur Schwarzarbeit vermindern, da Selbstnutzer die Kosten für Instandsetzungen und Renovierungen steuerlich geltend machen können (Eekhoff, 2008).

Gegen die Investitionsgutlösung wird eingewendet, dass sie sehr aufwendig zu erheben und streitanfällig ist. Schließlich muss ein Wert für die gesparte Miete (Nutzwert) geschätzt werden. Da hierfür keine befriedigende Lösung gefunden werden konnte, wurde die Besteuerung im Jahr 1987 in Richtung der Konsumgutlösung verändert. Dieses Argument ist jedoch nur bedingt gültig. Schließlich stehen über Mietpreisspiegel, Angebotsdaten von Internetportalen und Preisübersichten von Gutachterausschüssen zunehmend bessere und detaillierte Daten zur Verfügung. Würden diese Daten effizienter und umfangreicher genutzt, wofür die Investitionsgutlösung Anreize aufseiten des Staates setzt, würde auch die Transparenz im Markt deutlich erhöht werden. Ein entscheidender Nachteil der Investitionsgutlösung ist jedoch, dass damit die Haushalte Anreize erhalten, mehr Fremdkapital aufzunehmen. Gerade in Ländern mit unbegrenztem Schuldzinsenabzug hat im Vorfeld der Finanzmarktkrise die Haushaltsverschuldung deutlich zugenommen (Voigtländer, 2009). Darüber hinaus gibt es auch geringere Anreize zur Tilgung, da über einen hohen Fremdkapitalanteil die Steuerbelastung dauerhaft gering gehalten werden kann. Die Umsetzung der Investitionsgutlösung würde damit ein wesentliches stabilisierendes Element der deutschen Immobilienfinanzierung, den konsequenten Eigenkapitaleinsatz von Selbstnutzern, unterminieren. Dies ist aus ökonomischen Gründen abzulehnen.

Daher wird es auch in Zukunft immer wieder Verschiebungen der relativen Vorteilhaftigkeiten geben. Solange beide Wohnformen weitgehend gleichmäßig im Markt vorhanden sind, ist dies unproblematisch. Sofern allerdings die Selbstnutzung etwa aufgrund einer lang anhaltenden Niedrigzinsphase die Vermietung immer weiter zurückdrängt und noch dazu die geplante Mietpreisbremse die Rentabilität der Vermietung zusätzlich unattraktiver

macht, muss zur Erhaltung des Gleichgewichts im Markt über entsprechende Kompensationen nachgedacht werden. Besonders eine Erhöhung des Abschreibungssatzes erscheint dabei geeignet, zumal zu berücksichtigen ist, dass die Vermietung auch gegenüber anderen Anlagen aufgrund des geringen AfA-Satzes an Attraktivität verloren hat (Clamor et al., 2013).

Literatur

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

Deutsche Bundesbank, 2014, Zeitreihen-Datenbanken. Makroökonomische Zeitreihen – Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre, http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_list_node.html?listId=www_s11b_ph3 [3.4.2014]

Dr. Klein, 2014, Datenanfrage zu Indikatoren der Immobilienfinanzierung, <http://www.drklein.de/> [4.4.2014]

Eekhoff, Johann, 2002, Wohnungspolitik, Tübingen

Eekhoff, Johann, 2008, Beschäftigung und soziale Sicherung, Tübingen

Eekhoff, Johann / Voigtländer, Michael / Zimmermann, Anne / Just, Tobias, 2003, Verschlechterte Bedingungen für die Wohnungswirtschaft, Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen, Nr. 259, Frankfurt am Main

Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Tübingen

Haas, Heide / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2013, Reale Nachfrage oder bloße Spekulation – Ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt überhitzt?, IW policy paper, Nr. 8, Köln

Just, Tobias, 2013, Demografie und Immobilien, München

Leifels, Arne / Raffelhüschen, Bernd, 2014, Altersvorsorge durch Wohneigentum, in: Voigtländer, Michael / Depenheuer, Otto (Hrsg.), Wohnraum: Herausforderungen und Perspektiven, Berlin, S. 129–156

SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2013, Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik. Jahresgutachten 2013/14, Wiesbaden

Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Houseownership Rate so Low?, in: Housing Studies, 24. Jg., Nr. 3, S. 357–374

Renting or Buying – a County by County Analysis for Germany

In Germany owner-occupied houses and flats are taxed very differently from those that are rented out. While owner-occupied homes are treated as a consumer good, real estate which is let is regarded as a capital investment. As a result of this unequal treatment, the relative advantage of buying one's own home varies over time. Due to the highly favourable trend in interest rates, owner-occupying has in recent years become considerably more attractive. As an evaluation of residential property offered and sought on ImmobilienScout24, Germany's largest online real estate marketplace, shows, there is a good chance that the proportion of owner-occupied homes will continue to increase in the next few years.