

## **Thema: Kaufen oder mieten? – Der Wohnatlas 2018**

**Beitrag:** 1:53 Minuten

**Anmoderationsvorschlag:** Kaufen oder weiter zur Miete wohnen? Beides hat Vor- und Nachteile: Als Mieter ist man unabhängiger und nicht gebunden – als Wohnungs- oder Hausbesitzer wohnt man im Alter mietfrei und hat ein Eigentum in der Hand, das unter Umständen sogar an Wert steigt. Doch oft ist Mieten oder Kaufen nicht nur eine Geschmacks-, sondern eine finanzielle Frage und die kann regional sehr unterschiedlich beantwortet werden. In welchen Regionen Kaufen günstiger ist als Mieten hat der Wohnatlas 2018 untersucht. Mehr dazu von Helke Michael.

**Sprecherin:** Die Faustregel sagt, man sollte nicht mehr als 30 Prozent vom Haushaltsnetto fürs Wohnen ausgeben. Laut Wohnatlas 2018 ist das bei den durchschnittlichen Mieten tatsächlich auch in ganz Deutschland der Fall. Wer kaufen will, kommt derzeit aber auch recht günstig weg, erklärt Ralf Palm von der Postbank, dem Auftraggeber der Studie.

**O-Ton 1 (Ralf Palm, 14 Sek.):** „Setzt man jetzt diese Grenze an, ist Wohneigentum in 391 von 401 Kreisen finanzierbar. In 85 Prozent der Regionen müssen Käufer höchstens fünf Prozent mehr vom Haushaltseinkommen veranschlagen als Mieter.“

**Sprecherin:** Es gibt aber auch Regionen, in denen der durchschnittliche Kaufpreis bis zu fünf Prozent unter den örtlichen Mieten liegt. Vor allem in ländlichen Gebieten im Osten Deutschlands:

**O-Ton 2 (Ralf Palm, 9 Sek.):** „Das ist zum Beispiel in den nordthüringischen Kreisen Nordhausen und dem Kyffhäuserkreis oder Dessau-Roßlau und dem Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt der Fall.“

**Sprecherin:** Aber auch in der Stadt kann Kaufen eine echte Alternative sein.

**O-Ton 3 (Ralf Palm, 27 Sek.):** „Bei den Großstädten liegt Göttingen in Niedersachsen vorn. Der Preisvorteil von Käufern gegenüber Mietern liegt hier bei 3,7 Prozent. Es folgen mit etwas Abstand Dortmund und Leipzig. Minimal teurer als das Mieten ist der Kauf einer Immobilie in Bremen, Bonn und Dresden – mit maximal 33 Prozent monatlicher Belastung aber immer noch gut finanzierbar, zumal wir ja von Durchschnittswerten sprechen.“

**Sprecherin:** Richtig teuer ist dagegen München. Wer hier kauft, muss im Schnitt 45 Prozent seines Nettoeinkommens aufbringen, 19 Prozent mehr, als würde man nur mieten. Ähnlich ist es in Berlin, Hamburg und Frankfurt Main. Trotzdem kann sich auch hier der Kauf möglicherweise lohnen.

**O-Ton 4 (Ralf Palm, 13 Sek.):** „In teuren Regionen kann ein Kauf im Hinblick auf Vermögensaufbau und Alterssicherung durchaus sinnvoll sein, wenn der persönliche Finanzierungsrahmen dies ermöglicht. Dies gilt vor allem für Regionen mit Wertsteigerungspotenzial.“

**Abmoderationsvorschlag:** Jeder nach seinem Geschmack! In den meisten deutschen Kreisen ist das Kaufen einer Immobilie günstiger oder nur etwas teurer als das Mieten desselben Objekts, so der Wohnatlas 2018. Die ganze Studie finden Sie unter [postbank.de](http://postbank.de).

## Thema: Kaufen oder mieten? – Der Wohnatlas 2018

Interview: 3:47 Minuten

**Anmoderationsvorschlag:** Kaufen oder weiter zur Miete wohnen? Beides hat Vor- und Nachteile: Als Mieter ist man unabhängiger und nicht gebunden – als Wohnungs- oder Hausbesitzer wohnt man im Alter mietfrei und hat ein Eigentum in der Hand, das unter Umständen sogar an Wert steigt. Doch oft ist Mieten oder Kaufen nicht nur eine Geschmacks-, 85 Prozent sondern eine finanzielle Frage und die kann regional sehr unterschiedlich beantwortet werden. In welchen Regionen Kaufen günstiger ist als Mieten hat der Wohnatlas 2018 untersucht. Dazu sprechen wir jetzt mit Ralf Palm von der Postbank, dem Auftraggeber der Studie. Hallo!

**Begrüßung:** „Hallo, ich grüße Sie!“

### 1. Herr Palm, wie viel Geld sollte man denn überhaupt fürs Wohnen ausgeben?

**O-Ton 1 (Ralf Palm, 28 Sek.):** „Nicht mehr als 30 Prozent vom Nettoeinkommen sollte fürs Wohnen ausgegeben werden – so die gängige Faustregel. Setzt man jetzt diese Grenze an, ist Wohneigentum in 391 von 401 Kreisen finanzierbar. In 85 Prozent der Regionen müssen Käufer höchstens fünf Prozent mehr vom Haushaltseinkommen veranschlagen als Mieter. Übrigens – bei den Mieten liegt die Einkommensbelastung in ganz Deutschland im Schnitt unterhalb der 30-Prozent-Schwelle.“

### 2. In welchen Regionen lohnt es sich denn, Wohneigentum zu kaufen?

**O-Ton 2 (Ralf Palm, 45 Sek.):** „Also in jedem Bundesland finden sich immer Kreise, in denen die Finanzierung einer 70-Quadratmeter-Wohnung im Schnitt günstiger ist als die Miete. Die meisten dieser insgesamt 145 Kreise liegen in ländlichen Gebieten im Osten Deutschlands – mit teilweise mehr als fünf Prozent ‚Preisvorteil‘ beim Kauf. Das ist zum Beispiel in den nordthüringischen Kreisen Nordhausen und dem Kyffhäuserkreis oder Dessau-Roßlau und dem Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt der Fall. Aber auch in Leipzig liegt der Einkommensanteil, der monatlich zur Finanzierung einer durchschnittlichen Eigentumswohnung aufgebracht werden müsste, leicht unter der örtlichen Miete. Beim Kauf einer Immobilie ist das aber nicht das Einzige, auf das man achten sollte.“

### 3. Worauf sollte man noch achten?

**O-Ton 3 (Ralf Palm, 28 Sek.):** „Die Preise für Immobilien sind oft aus gutem Grund so niedrig. Wer in strukturschwachen Regionen kaufen will, sollte das Objekt besonders sorgfältig prüfen und auch im Hinterkopf behalten, dass Wertverluste eintreten können. Auch der Zustand der Immobilie sollte genau geprüft werden, da erforderliche Sanierungen oder auch umfangreiche Renovierungen Kaufpreisvorteile eben wieder schnell zunichtemachen oder gar übersteigen können.“

### 4. In welchen Großstädten ist denn eine Immobilienfinanzierung günstiger als zur Miete zu wohnen?

**O-Ton 4 (Ralf Palm, 27 Sek.):** „Bei den Großstädten liegt Göttingen in Niedersachsen vorn. Der Preisvorteil von Käufern gegenüber Mietern liegt hier bei 3,7 Prozent. Es folgen mit etwas Abstand Dortmund und Leipzig. Minimal teurer als das Mieten ist der Kauf einer Immobilie in Bremen, Bonn und Dresden – mit maximal 33 Prozent monatlicher Belastung aber immer noch gut finanzierbar, zumal wir ja von Durchschnittswerten sprechen.“

## **5. Und wo wird es richtig teuer, wenn man eine Immobilie kaufen möchte?**

**O-Ton 5 (Ralf Palm, 43 Sek.):** „Die Mieten in allen Großstädten liegen zwar im Schnitt noch unter der 30-Prozent-Marke des Nettoeinkommens. Schaut man aber zum Beispiel auf Deutschlands teuerste Stadt, München, müsste man schon rund 45 Prozent seines Nettoeinkommens für die Finanzierung einer Immobilie einplanen. Das sind etwa 19 Prozent mehr, als wenn man dort nur zur Miete wohnen würde. Und ziemlich gleichauf folgen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main, wo Kaufen etwa zwölf Prozent teurer ist als das Mieten. Und am teuersten ist der Kauf einer Immobilie übrigens in Nordfriesland. Über 46 Prozent des Einkommens muss man hier veranschlagen. Das liegt allerdings an der Urlaubsinsel Sylt.“

## **6. Was raten Sie nun denen, die vor der Entscheidung stehen, weiter zur Miete zu wohnen oder eine Immobilie zu kaufen?**

**O-Ton 6 (Ralf Palm, 38 Sek.):** „Also, die Studie gibt wichtige Hinweise auf kostengünstige Regionen. Aber eine Kaufentscheidung sollte nicht allein vom Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen abhängig gemacht werden. Bei der Entscheidung für oder auch gegen einen Immobilienkauf sollten immer auch die persönlichen finanziellen Verhältnisse und die Lebensplanung einbezogen werden. Hinzu kommt auch der Zustand und die Lage der Immobilie. In teuren Regionen kann ein Kauf im Hinblick auf Vermögensaufbau und Alterssicherung durchaus sinnvoll sein, wenn der persönliche Finanzierungsrahmen dies ermöglicht. Dies gilt vor allem für Regionen mit Wertsteigerungspotenzial.“

**Ralf Palm von der Postbank zum Wohnatlas 2018. Vielen Dank für das Gespräch!**

**Verabschiedung:** „Vielen Dank!“

**Abmoderationsvorschlag:** Jeder nach seinem Geschmack! In den meisten deutschen Kreisen ist das Kaufen einer Immobilie günstiger oder nur etwas teurer als das Mieten desselben Objekts, so der Wohnatlas 2018. Die ganze Studie finden Sie unter [postbank.de](http://postbank.de).