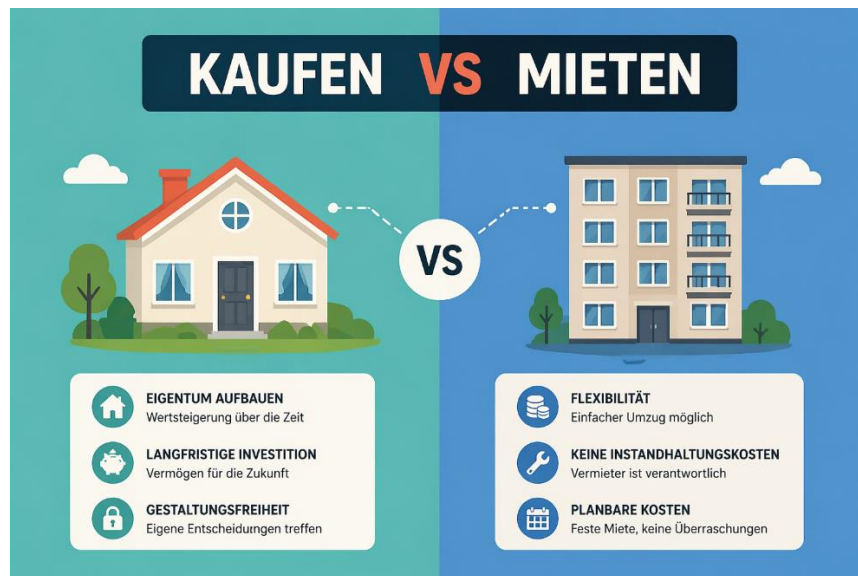


Wirtschaftlichkeitsanalyse

Abdullah Nanoua

Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen Miete und Eigenheim anhand einer Kosten- und Ertragsanalyse



(KI-generiert)

Juli 2026

Master Wirtschaftsingenieurwesen

Inhalt

1	Aufgaben und Methoden des Kostenmanagements.....	5
1.1	Allgemeines zum Kostenmanagement.....	5
1.2	Aufgaben des Kostenmanagements.....	5
1.3	Kurzfristige Kostenkontrolle vs. langfristige Kostenoptimierung	6
1.4	Instrumente des strategischen Kostenmanagements.....	7
2	Wirtschaftliche Entscheidungsfaktoren bei der Wahl zwischen Mietwohnung und Eigenheim	9
2.1	Ausgangssituation und Problemstellung	9
2.2	Zielsetzung der Wirtschaftlichkeitsanalyse	9
2.3	Untersuchungsgegenstand und Rahmenbedingungen	10
3	Eignung der Instrumente des strategischen Kostenmanagements zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Miete und Eigentum	12
3.1	Anwendung des Fixkostenmanagements auf die Wohnalternativen Miete und Eigentum.....	12
3.2	Analyse der Fixkostenstruktur	12
3.3	Eignung des Prozesskostenmanagements.....	14
3.4	Eignung des Lebenszykluskostenmanagements	15
3.5	Erstes Zwischenfazit	17
4	Durchführung der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Miete und Eigenheim.....	18
4.1	Zielsetzung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsanalyse	18
4.2	Zusammenfassung der ermittelten Kostenstrukturen	18
4.3	Gesamtkostenvergleich von Miete und Eigentum.....	22
5	Erweiterte Wirtschaftlichkeitsanalyse: Das Zinsszenario (Opportunitätskosten).....	23
6	Fazit	25
	Quellenverzeichnis.....	27
	Endnotenverzeichnis.....	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des Kostenmanagements im Unternehmen	5
Abbildung 2: Überblick über die Instrumente des Kostenmanagements	8
Abbildung 3: Entwicklung der kumulierten Wohnkosten von Miete und Eigentum über einen Zeitraum von 30 Jahren	12
Abbildung 4: Break-even-Analyse der Wohnkosten von Miete und Eigentum.....	13
Abbildung 5: Verteilung des eingesetzten Eigenkapitals beim Immobilienerwerb.....	15
Abbildung 6: Entwicklung der jährlichen Eigentumskosten nach Kostenarten über 30 Jahre.....	16
Abbildung 7: Wirtschaftliche Nettobelastung des Immobilienerwerbs im 30-Jahres-Betrachtungszeitraum.....	17
Abbildung 8: Entwicklung des Bankguthabens.....	23
Abbildung 9: Übersicht der wesentlichen Einflussfaktoren der Wirtschaftlichkeitsanalyse „Hauskauf vs. Miete“	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Annahmen und Parameter des Wirtschaftlichkeitsvergleichs	11
Tabelle 2: Zuordnung der wesentlichen Eigentumsprozesse und ihrer Kostentreiber	14
Tabelle 3: Ermittlung des gesamten Kapitalbedarfs	18
Tabelle 4: Finanzierungskosten des Annuitätendarlehens	19
Tabelle 5: Laufende Kosten über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren	20
Tabelle 6: Gesamtkosten des Immobilienerwerbs über 30 Jahre	20
Tabelle 7: Gesamtkostenvergleich von Miete und Eigentum über 30 Jahre	22

1 Aufgaben und Methoden des Kostenmanagements

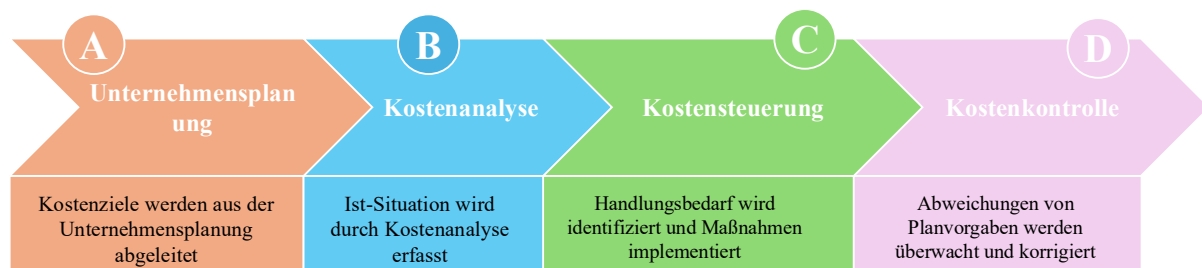
1.1 Allgemeines zum Kostenmanagement

Kostenmanagement ist ein umfassendes Führungskonzept, das darauf abzielt, die Kosten von Produkten, Prozessen sowie Ressourcen systematisch zu planen, zu steuern und zu beeinflussen. Es geht dabei nicht nur um die Erfassung von Kosten, sondern vor allem um deren aktive Gestaltung.ⁱ Im Mittelpunkt stehen das Kostenniveau, die Kostenstruktur und der Kostenverlauf im gesamten Unternehmen. Kostenmanagement wirkt sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig und setzt bereits in frühen Phasen, z. B. bei der Produktentwicklung, an.ⁱⁱ Ziel des Kostenmanagements ist es, die Kosten so zu gestalten, dass ein optimaler Unternehmenserfolg erreicht wird. Gleichzeitig berücksichtigt das Kostenmanagement die Marktanforderungen sowie Kundenbedürfnisse.ⁱⁱⁱ Es umfasst nicht nur operative Maßnahmen, sondern auch strategische Maßnahmen und bezieht alle Unternehmensbereiche sowie Prozesse mit ein. Dadurch wird eine ganzheitliche Sicht auf Kosten ermöglicht. Kostenmanagement ist enorm wichtig, weil es die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens nachhaltig verbessert und hilft, Kosten frühzeitig zu beeinflussen, statt sie nur nachträglich zu kontrollieren. Kostenmanagement sorgt für Transparenz, bessere Entscheidungen und langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.^{iv}

1.2 Aufgaben des Kostenmanagements

Im Zentrum des Kostenmanagements stehen die Aufgabenbereiche Kostenplanung, Kostensteuerung und Kostenkontrolle, die als zusammenhängender Regelkreis verstanden werden können. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über den Ablauf.

Abbildung 1: Ablauf des Kostenmanagements im Unternehmen



(Eigene Darstellung)

In der Kostenplanung werden kostenbezogene Ziele aus der Unternehmensplanung abgeleitet. Grundlage hierfür ist es, eine umfassende Kostenanalyse zu untersuchen. In der Kostenanalyse wird das Kostenniveau, die Kostenstruktur sowie der Kostenverlauf analysiert. Wichtig ist es hierbei, dass man die Kostentreiber identifiziert, um gezielte Maßnahmen zur Kostenbeeinflussung entwickeln zu können. Danach erfolgt auf diesen gewonnenen Erkenntnissen die Kostensteuerung. Bei der Kostensteuerung werden Maßnahmen zur Optimierung der Kosten umgesetzt. Diese können sowohl kontinuierlich als auch projektbezogen, beispielsweise durch Wertanalysen, erfolgen. Abschließend dient die Kostenkontrolle dazu, Abweichungen zwischen geplanten und tatsächlichen Kosten zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.^v

Die Aufgaben des Kostenmanagements können nach ihrem Wirkungsbereich differenziert werden. Dabei lassen sich sachbezogene, strukturbezogene und personenbezogene Aufgaben unterscheiden:

Sachbezogenen Aufgaben:

Zu den sachbezogenen Aufgaben gehört insbesondere die operative Einflussnahme auf die Kosten. Hier zählen die Suche nach Rationalisierungspotenzialen sowie das Planen, Durchsetzen, Sichern und Kontrollieren von Vorgaben. Diese Aufgaben sind dazu da, Ineffizienzen zu identifizieren sowie die wirtschaftliche Leistungserstellung sicherzustellen. Es werden dabei nicht routinemäßig Rationalisierungsmaßnahmen umgesetzt, sondern sie werden gezielt initiiert, um bestehende Ineffizienzen abzubauen.^{vi}

Strukturbezogenen Aufgaben:

Die strukturbezogenen Aufgaben beziehen sich auf die organisatorischen Rahmenbedingungen des Kostenmanagements. Das Hauptziel der strukturbezogenen Aufgaben ist es, eine Kostenkultur im gesamten Unternehmen zu etablieren, die ein kostenbewusstes Denken und Handeln fördert. Darüber hinaus umfasst dieser Aufgabenbereich die Ausrichtung der Organisation auf effiziente Prozesse und Strukturen.^{vii}

Personenbezogenen Aufgaben:

Die personenbezogenen Aufgaben richten sich auf das Verhalten der Mitarbeiter und Führungskräfte eines Unternehmens. Sie umfassen die obligatorischen und die fakultativen Maßnahmen, wie z. B. das Schaffen von Akzeptanz für Kostenziele, die Sicherung von Fachkenntnissen, die Beeinflussung des Leistungsverhaltens sowie die Förderung von Kreativität. Damit ist festzustellen, dass das Kostenmanagement nicht nur eine rechnerische, sondern auch eine verhaltensorientierte Dimension besitzt.^{viii}

1.3 Kurzfristige Kostenkontrolle vs. langfristige Kostenoptimierung

Das Kostenmanagement wird grundsätzlich in zwei zentrale Bereiche gegliedert: das operative und das strategische Kostenmanagement. Jeder Bereich verfolgt dabei jeweils unterschiedliche Zielsetzungen.

Strategisches Kostenmanagement

Das strategische Kostenmanagement ist auf eine langfristige Perspektive ausgerichtet und zielt darauf ab, Kosten bewusst zu steuern, um die Wettbewerbsposition eines Unternehmens zu stärken und strategische Ziele zu fördern. Hier werden die kostenrelevanten Faktoren analysiert und solche Kosten reduziert, die keinen Beitrag zur strategischen Position eines Unternehmens leisten. Ein strategisches Kostenmanagement stellt Informationen sowie Methoden bereit, um Entscheidungen zu Geschäftsfeldern sowie Prozessen zu bewerten. Daher dient es als Instrument der strategischen Unternehmensplanung. Es werden außerdem neben den finanziellen Aspekten auch marktorientierte sowie wettbewerbsorientierte Faktoren berücksichtigt.^{ix x}

Operatives Kostenmanagement

Das operative Kostenmanagement hingegen umfasst die kurzfristige Kostenplanung, Steuerung und Kontrolle im laufenden Betrieb eines Unternehmens. Das operative Kostenmanagement basiert auf bestehenden Kapazitäten und Strukturen und zielt darauf ab, Budgetvorgaben einzuhalten. Durch die kontinuierliche Überwachung der Kosten werden Abweichungen frühzeitig erkannt und geeignete Gegenmaßnahmen erarbeitet. Im Fokus steht hier außerdem die Optimierung von Prozessen, um Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen zu erreichen.^{xi xii}

Abgrenzungen

Das operative Kostenmanagement konzentriert sich somit auf die kurzfristige Steuerung innerhalb bestehender Strukturen. Das strategische Kostenmanagement hingegen zielt darauf ab, diese Strukturen und Prozesse langfristig zu verändern und zu optimieren. Somit ist festzustellen, dass der Fokus immer auf dem strategischen Kostenmanagement liegt, da die Kosten bereits frühzeitig beeinflusst werden können.^{xiii}

1.4 Instrumente des strategischen Kostenmanagements

Fixkostenmanagement

Das Fixkostenmanagement bezieht sich auf die Gestaltung sowie Steuerung der im Unternehmen anfallenden Fixkosten. Mit Fixkosten sind die Kosten gemeint, die unabhängig von der Produktions- oder Beschäftigungsmenge entstehen. Ziel des Fixkostenmanagements ist es nicht nur, die Transparenz über diese Kosten zu schaffen, sondern auch den Fixkostenblock möglichst vorteilhaft zu gestalten. Außerdem spielen die Eigentumspotenziale und deren Nutzungsdauern eine bedeutende Rolle. Auf dieser Basis wird geprüft, inwieweit die Fixkosten reduziert oder flexibilisiert werden können. Somit dient das Fixkostenmanagement der langfristigen Optimierung der Kostenstruktur.^{xiv}

Prozesskostenmanagement

Prozesskostenmanagement beschäftigt sich mit der Analyse und gezielten Steuerung unternehmensinterner Geschäftsprozesse. Das Ziel dabei ist es, die Effizienz bezüglich der Kosten, Zeit sowie Qualität zu verbessern. Es werden hierbei die indirekten Leistungsbereiche untersucht, um die Verbesserungspotenziale aufzudecken sowie die Kosten verursachungsgerecht auf Kostenträger zu verteilen.^{xv} Dabei steht im Mittelpunkt die Identifikation von Kostentreibern sowie die Analyse der funktionsübergreifenden Prozesse und deren Strukturen. Das wird durch eine prozessorientierte Kalkulation und eine genauere Kostenrechnung ermöglicht. Zudem ist das zweite Ziel des Prozesskostenmanagements, Einsparpotenziale sehr früh zu entdecken und die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Dabei sind besondere Ansatzpunkte wie die Prozessstruktur, das Prozessvolumen und die Prozesseffizienz wichtig.^{xvi}

Zielkostenmanagement

Zielkostenmanagement, wie der Name bereits andeutet, ist ein marktorientiertes Verfahren der Kostenplanung, das schon in einer frühen Phase der Produktentwicklung ansetzt. Ausgangspunkt ist der am Markt erzielbare Preis, von dem der gewünschte Gewinn abgezogen wird, um die maximal zulässigen Kosten zu bestimmen. Diese Zielkosten stellen in erster Linie eine verbindliche Obergrenze für alle beteiligten Unternehmensbereiche dar. Ziel ist es, durch eine frühzeitige Abstimmung der Kostenstruktur Einsparpotenziale systematisch zu identifizieren und zu realisieren.^{xvii}

Benchmarking

Ein Instrument der Wettbewerbsanalyse ist das Benchmarking. Dabei werden Produkte, Prozesse und Leistungen eines Unternehmens mit denen anderer Unternehmen, meist den besten der Branche, verglichen. Das Ziel ist es, die Leistungsunterschiede systematisch zu erkennen und diese anschließend zu bewerten. Es werden hierbei interne und externe Daten gesammelt, analysiert und gegenübergestellt. Nach der Bewertung können verschiedene Schwachstellen sowie Verbesserungspotenziale identifiziert werden. Das Benchmarking liefert wertvolle Hinweise, die

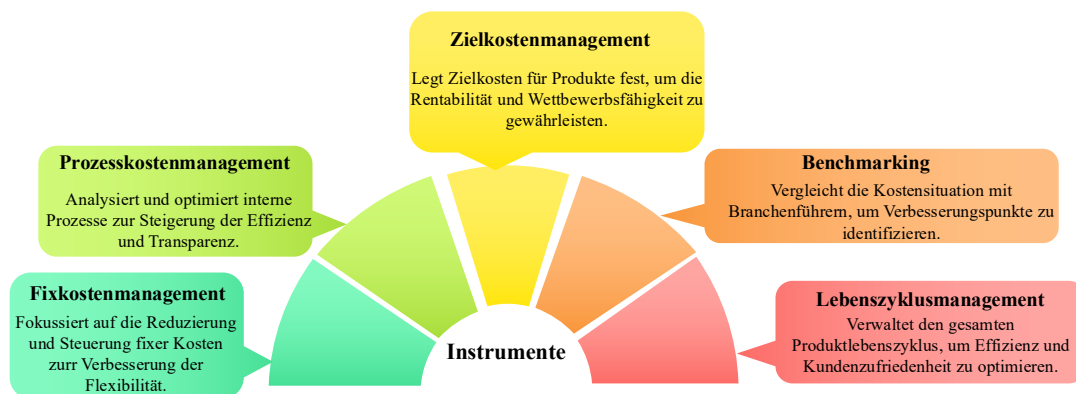
jedoch durch weiterführende Analysen ergänzt werden müssen, um daraus zahlreiche konkrete Maßnahmen ableiten zu können. ^{xviii xix}

Lebenszyklusmanagement

Lebenszyklusmanagement beschreibt die ganzheitliche Betrachtung eines Produkts oder Systems über alle Phasen hinweg, das mit der Rohstoffgewinnung beginnt bis zum End-of-Life. Dabei werden der Ressourcenverbrauch, die Kosten und die ökologischen Auswirkungen systematisch analysiert. Ziel des Lebenszyklusmanagements ist es, die Nachhaltigkeit, die Effizienz und die Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus zu optimieren. Außerdem werden hier die nachgelagerten Prozesse sowie Kreislaufkonzepte berücksichtigt.^{xx}

Die folgende Abbildung bietet einen Überblick über die fünf Instrumente des Kostenmanagements und stellt diese jeweils in kurzer Form vor.

Abbildung 2: Überblick über die Instrumente des Kostenmanagements



(Eigene Darstellung)

2 Wirtschaftliche Entscheidungsfaktoren bei der Wahl zwischen Mietwohnung und Eigenheim

2.1 Ausgangssituation und Problemstellung

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren enorm verändert. Besonders zwischen 2010 und 2022 sind sowohl Baupreise als auch Immobilienpreise deutlich gestiegen. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohngebäude in diesem Zeitraum um etwa 64 % gestiegen, während die allgemeine Inflationsrate in diesem Zeitraum nur um 25 % zunahm. Die Immobilienpreise insgesamt entwickelten sich noch stärker: Der Häuserpreisindex weist für Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser einen Preisanstieg von rund 94 % zwischen 2010 und 2022 aus.^{xxi} Die Gründe hierfür sind unter anderem die wachsende Bevölkerung, die hohe Nachfrage nach Wohnraum, ein begrenztes Angebot an Immobilien sowie lange Zeit niedrige Zinsen. Diese Liste von Gründen hat dazu geführt, dass der Wohnraum für viele private Haushalte zunehmend schwer bezahlbar wird.^{xxii}

Für private Haushalte hat die Wohnentscheidung eine große finanzielle Bedeutung. Die Wahl einer Wohnung oder Immobilie beeinflusst nicht nur die monatlichen Ausgaben, sondern auch die finanzielle Sicherheit und die langfristige Vermögensbildung. Hierbei ist von großer Bedeutung das verfügbare Budget. Experten empfehlen, dass die Wohnkosten inklusive Nebenkosten nicht mehr als 30 bis 35 % des monatlichen Nettoeinkommens betragen sollten, damit die privaten Haushalte finanziell stabil bleiben.^{xxiii}

2.2 Zielsetzung der Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die Entscheidung zwischen Mieten und Kaufen gehört, wie vorher festgestellt, zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen eines privaten Haushalts. Ziel der kommenden Wirtschaftlichkeitsanalyse ist es, die finanziellen Vorteile beider Wohnformen systematisch zu untersuchen und die langfristigen Kosten sowie Ertragswirkungen miteinander zu vergleichen. Dabei werden nur wirtschaftliche Faktoren berücksichtigt.

- **Untersuchung der finanziellen Vorteilhaftigkeit von Miete oder Eigentum**

Durch das Mieten entstehen monatliche Mietzahlungen, ohne dass dadurch Vermögenswerte aufgebaut werden. Die Miete, die von einem Mieter bezahlt wird, trägt zum Vermögensaufbau des Vermieters bei. In der Regel müssen Mieter sich nicht um größere Reparaturen oder Instandhaltungen kümmern, da die Kosten dafür meist vom Vermieter getragen werden müssen. Hierzu einige Beispiele: Schäden an Heizungen oder Leitungen, umfangreiche Renovierungsarbeiten wie das Austauschen von Fenstern oder Dächern usw. Ein wichtiger Vorteil des Mietens ist die sehr hohe Flexibilität. Besonders bei beruflichen Veränderungen, die im aktuellen Zeitraum sehr typisch sind, oder Änderungen der persönlichen Lebenssituation können Mieter ihren Wohnort leichter wechseln, ohne dabei viele Gedanken an Kosten zu machen.^{xxiv}

Der Kauf einer Immobilie hingegen ist mit hohen Anfangskosten verbunden. Neben dem Kaufpreis entstehen zusätzliche Nebenkosten wie Notar-, Grundbuch- und Maklerkosten (hierzu mehr in der späteren detaillierten Berechnung). Außerdem benötigt der Käufer in der Regel Eigenkapital von etwa 20 bis 30 % des gesamten Kaufpreises. Langfristig bringt Wohneigentum jedoch den Vorteil mit sich, nämlich dass Vermögen aufgebaut wird. Nach vollständiger Zahlung des Kredits gehört die Immobilie dem Eigentümer, wodurch die monatliche Zahlung ganz entfällt.^{xxv}

- **Vergleich der langfristigen Kosten- und Ertragswirkungen**

Für diese Wirtschaftlichkeitsanalyse spielt der langfristige Kostenvergleich eine bedeutende Rolle. Während der Mieter dauerhaft Mietzahlungen leisten muss, investieren die Käufer zunächst hohe Summen in die Finanzierung einer Immobilie. Dafür haben die Käufer aber im Laufe der Zeit Eigentum mit der Möglichkeit, dass der Wert der Immobilie steigt.

Dazu ein Beispiel:

- Ein Mieter mit einer monatlichen Miete von 1.000 € zahlt innerhalb von 20 Jahren insgesamt 240.000 €, ohne Eigentum zu erwerben.
- Hingegen kauft ein Käufer eine Immobilie für 300.000 €, durch Finanzierungskosten und Nebenkosten zwar insgesamt deutlich mehr als den ursprünglichen Kaufpreis, besitzt am Ende jedoch eine Immobilie mit eigenem Sachwert.^{xxvi}

Das Thema Zinsen spielt bei dem Kauf eine zentrale Rolle, da diese Zinsen die Höhe der monatlichen Kreditrate beeinflussen. Niedrige Zinsen können den Immobilienkauf besser machen, während hohe Zinsen die Finanzierung erheblich verteuern.

Der Kauf bringt einen bedeutenden Vorteil mit sich, nämlich das Thema Inflation. Je nach Inflation steigen Mietpreise in der Regel kontinuierlich an, während Kreditraten bei langfristigen Finanzierungen über viele Jahre konstant bleiben. Dadurch kann Wohneigentum langfristig einen gewissen Schutz vor Inflation bieten.^{xxvii}

Die Eigentümer müssen regelmäßig Kosten für Instandhaltung und Modernisierung eines Immobiliengegenstands einplanen. Experten empfehlen hierbei, ca. 1 % des Kaufpreises als Instandhaltungsrücklage zurückzulegen.^{xxviii}

Beispielsweise können die Eigentümer sowas wie Modernisierungen, wie neue Heizungen, energetische Sanierungen oder Photovoltaikanlagen, eigenständig umsetzen und dadurch den Wohnkomfort sowie den Immobilienwert steigern. Dabei können Förderprogramme, wie die der KfW, finanzielle Unterstützung bieten.^{xxix}

2.3 Untersuchungsgegenstand und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der kommenden Wirtschaftlichkeitsanalyse wird untersucht, ob es für einen privaten Haushalt wirtschaftlich sinnvoller ist, im Raum Saarlouis zur Miete zu wohnen oder Wohneigentum zu erwerben. Als Untersuchungsgegenstand dient ein typisches Einfamilienhaus im Raum Saarlouis. Dabei wird von einer Wohnfläche von etwa 130 bis 150 Quadratmetern ausgegangen. Zum besseren Vergleich wird zusätzlich eine Mietimmobilie betrachtet, die hinsichtlich Wohnfläche, Lage und Ausstattung möglichst ähnliche Eigenschaften aufweist. Somit basiert die wirtschaftliche Analyse auf vergleichbaren Wohnstandards und kann die Ergebnisse möglichst realitätsnah ausfallen lassen.

Für die vorliegende Wirtschaftlichkeitsanalyse wird ein Betrachtungszeitraum von 30 Jahren gewählt. Dieser Zeitraum ist sehr realistisch, da eine Immobilienfinanzierung in der Praxis häufig über mehrere Jahrzehnte läuft und sich die wirtschaftlichen Vorteile oder Nachteile oftmals erst langfristig erkennen lassen. Der gewählte Zeitraum ermöglicht außerdem eine breite Betrachtung von Finanzierungskosten und Mietsteigerungen sowie möglicher Wertentwicklungen der Immobilie.

Im Bereich der Finanzierung wird angenommen, dass der Immobilienerwerb teilweise durch Eigenkapital, ca. 25 % des Kaufpreises, und teilweise durch Fremdkapital finanziert wird. Zur besseren Vergleichbarkeit wird ein fester Sollzinssatz mit 3,5 % über die gesamte Finanzierungsdauer gerechnet.

Zusätzlich werden laufende Kosten wie Instandhaltungskosten, Nebenkosten sowie mögliche Preissteigerungen berücksichtigt. Ebenso werden die potenziellen Mietsteigerungen und eine langfristige Wertentwicklung der Immobilie in die spätere Analyse einbezogen. Solche Annahmen dienen dazu, eine möglichst realitätsnahe Grundlage für die nachfolgende Kostenanalyse zu schaffen.

Zur besseren Strukturierung der Untersuchung sowie zur Sicherstellung einer nachvollziehbaren Kostenanalyse werden die wesentlichen Annahmen und Berechnungsparameter der Wirtschaftlichkeitsanalyse in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Tabelle dient dabei als Grundlage für die spätere Berechnung und den systematischen Vergleich zwischen Miet- und Eigentumsmodell.

Tabelle 1: Annahmen und Parameter des Wirtschaftlichkeitsvergleichs

Kategorie	Parameter	Kauf	Miete	Begründung
Objekt	Standort	Saarlouis	Saarlouis	gleiche Marktbedingungen
Objekt	Wohnfläche	130 - 150 m ²	130 - 150 m ²	vergleichbarer Wohnstandard
Zeitraum	Betrachtungsdauer	30 Jahre	30 Jahre	langfristige Wirtschaftlichkeitsanalyse
Finanzierung	Kaufpreis	350.000 €	-	Realistischer Marktwert
Finanzierung	Eigenkapitalquote	25 %	-	übliche Finanzierungsstruktur
Finanzierung	Sollzinssatz	3,5 %	-	konstante Vergleichsbasis
Erwerbskosten	Grunderwerbsteuer	6,5 %	-	Saarland
Erwerbskosten	Notar- und Grundbuchkosten	2,0 %	-	gesetzliche Erwerbsnebenkosten
Erwerbskosten	Maklerkosten	3,57 %	-	marktübliche Provision
Laufende Kosten	Instandhaltungskosten	1 % p. a.	-	langfristige Rücklagenbildung
Wohnkosten	Monatliche Kaltmiete	-	1.380 €	regionale Vergleichsmiete
Wohnkosten	Mietsteigerung	-	2 % p. a.	inflationsbedingte Entwicklung
Wertentwicklung	Immobilienwertsteigerung	1,5 % p. a.	-	langfristige Marktannahme

(Eigene Darstellung)

3 Eignung der Instrumente des strategischen Kostenmanagements zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Miete und Eigentum

3.1 Anwendung des Fixkostenmanagements auf die Wohnalternativen Miete und Eigentum

Die Entscheidung zwischen der Anmietung und dem Erwerb eines Einfamilienhauses stellt, wie schon vorher festgestellt wurde, eine langfristige strategische Kostenentscheidung dar. Im Rahmen des strategischen Kostenmanagements kommt insbesondere das Fixkostenmanagement zur Analyse der dauerhaft anfallenden Wohnkosten infrage, weil damit sowohl die Mietzahlungen als auch die Finanzierungskosten überwiegend fixe und nur eingeschränkt kurzfristig beeinflussbare Kostenbestandteile darstellen.

3.2 Analyse der Fixkostenstruktur

Eines der wichtigsten Instrumente des Fixkostenmanagements ist die systematische Analyse der Fixkostenstruktur. Ziel der Methode ist die Identifikation der dauerhaft anfallenden Kostenbestandteile. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermöglicht die Analyse eine Gegenüberstellung der langfristigen Kostenbelastung von Miet- und Eigentumsnutzung.^{xxx}

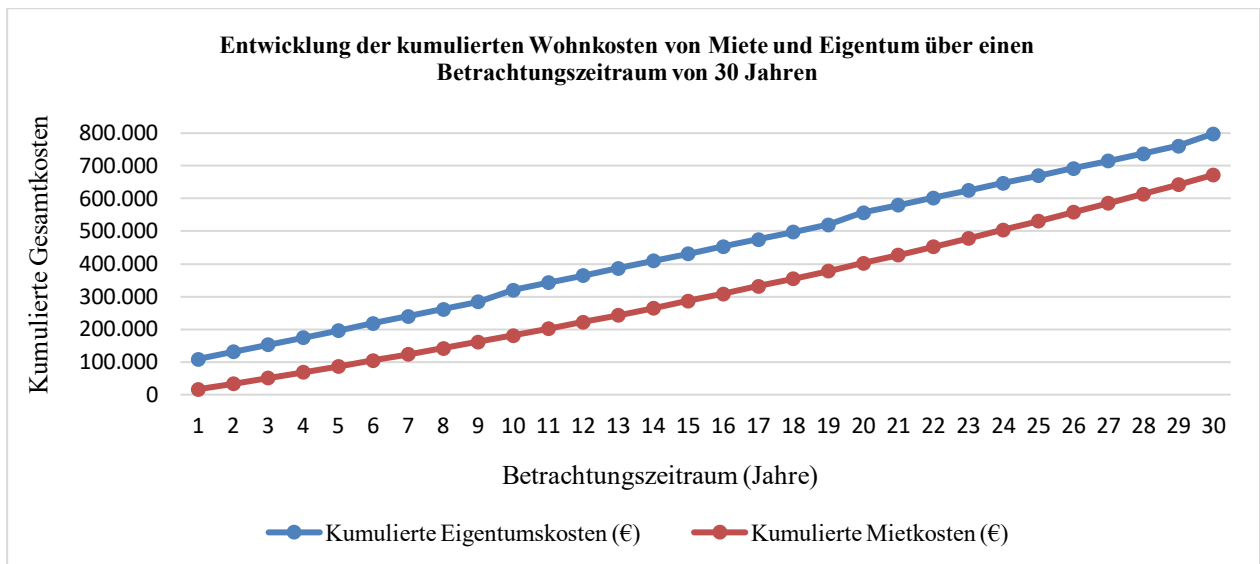
Bei der Mietalternative entstehen die Fixkosten hauptsächlich durch die monatliche Kaltmiete und die Nebenkosten. Aufgrund der angenommenen jährlichen Mietsteigerung von 2 % steigen die Wohnkosten während des 30-jährigen Betrachtungszeitraums kontinuierlich an. Beim Immobilienerwerb entstehen hingegen langfristig gebundene Fixkosten, insbesondere durch die Finanzierung, Grundsteuer, Versicherungen sowie laufende Betriebs- und Instandhaltungskosten. Diese Kosten sind nur begrenzt kurzfristig beeinflussbar und führen zu einer höheren langfristigen Kostenbindung.^{xxxi}

Strategisches Fixkostenmanagement unterscheidet zwischen sogenannten Vertragspotenzialen und Eigentumspotenzialen. Vertragspotenziale entstehen durch vertragliche Nutzungsrechte, beispielsweise durch Mietverhältnisse. Eigentumspotenziale hingegen beziehen sich auf Vermögenswerte, die sich im Eigentum befinden und zukünftig einen Liquidationserlös oder eine alternative Nutzung ermöglichen können.^{xxxii} Während die Mietalternative somit primär ein Vertragspotenzial darstellt, entsteht beim Immobilienerwerb zusätzlich ein Vermögenswert in Form des Eigentums. Dieser kann langfristig durch Wertsteigerungen oder einen späteren Wiederverkauf wirtschaftliche Vorteile bieten.

3.2.1 Break-even-Analyse der Wohnkosten

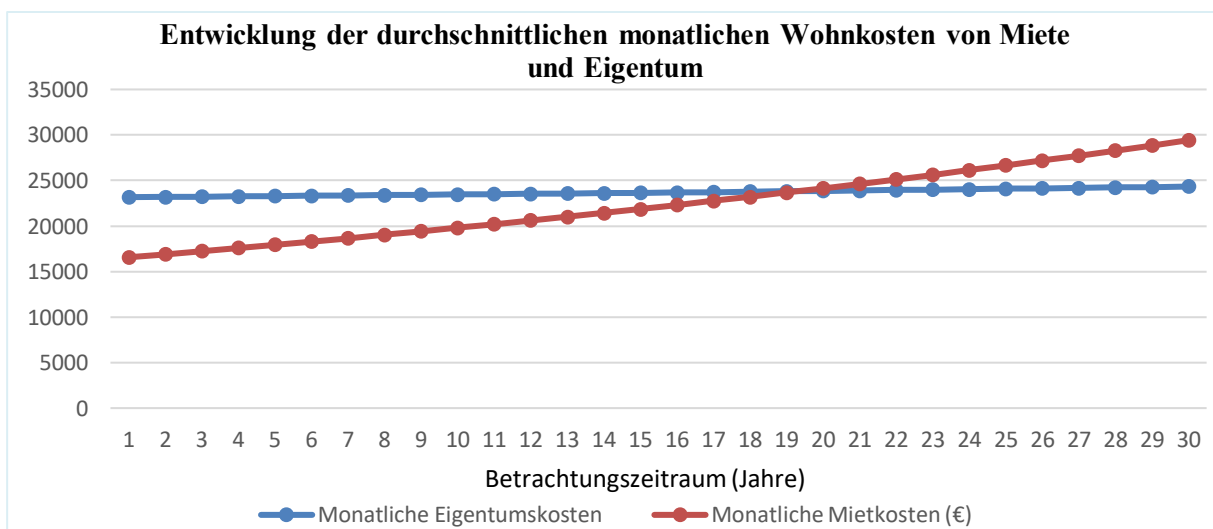
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung der kumulierten Wohnkosten für die Miet- und Eigentumsvariante über einen Zeitraum von 30 Jahren. Dabei wird deutlich, dass die kumulierten Eigentumskosten während des gesamten Betrachtungszeitraums über den kumulierten Mietkosten liegen. Auf den ersten Blick erscheint die Mietalternative somit kostengünstiger, da die laufenden Auszahlungen für den Immobilienerwerb höher ausfallen als die Mietzahlungen.

Abbildung 3: Entwicklung der kumulierten Wohnkosten von Miete und Eigentum über einen Zeitraum von 30 Jahren



Auf Grundlage der dargestellten Kostenentwicklung wird im nächsten Schritt eine Break-even-Analyse durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Zeitpunkts, ab dem sich der Immobilienerwerb im Vergleich zur Mietalternative wirtschaftlich vorteilhafter erweist.

Abbildung 4: Break-even-Analyse der Wohnkosten von Miete und Eigentum



Die Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen jährlichen Wohnkosten von Miete und Eigentum. Während die Jährlichen Eigentumskosten im Zeitverlauf nur geringfügig ansteigen und sich auf einem nahezu konstanten Niveau bewegen, erhöhen sich die jährliche Mietkosten aufgrund der angenommenen jährlichen Mietsteigerung kontinuierlich. Zu Beginn des Betrachtungszeitraums liegen die jährliche Mietkosten deutlich unter den monatlichen Eigentumskosten. Mit zunehmender Dauer

verringert sich dieser Unterschied jedoch stetig. Zwischen dem 19. und 20. Jahr wird der Break-even-Punkt erreicht. Ab diesem Zeitpunkt übersteigen die durchschnittlichen jährliche Mietkosten die jährlichen Kosten des Eigentumserwerbs. Damit entwickelt sich der Immobilienerwerb aus wirtschaftlicher Sicht zunehmend vorteilhafter, da sich der Kostenvorteil gegenüber der Mietalternative in den folgenden Jahren weiter vergrößert.^{xxxiii}

3.3 Eignung des Prozesskostenmanagements

Nun ist das Prozesskostenmanagement zu betrachten. Ziel der Prozesskostenanalyse ist es, neben den direkten Zahlungsströmen auch die indirekten Kosten und organisatorischen Aufwände des Eigentums sichtbar zu machen. Das Prozesskostenmanagement untersucht Aktivitäten, die Hilfsleistungen erbringen und nicht direkt als Einzelkosten erfasst werden können.^{xxxiv} Beim Eigentum an einem Einfamilienhaus entstehen genau diese indirekten Prozesse. Während der Vermieter viele Verwaltungs- und Instandhaltungsprozesse für den Mieter übernehmen muss, trägt der Käufer beim Eigentum die volle Verantwortung für diese Aufgaben.

Im vorliegenden Fall entstehen beim Eigentum insbesondere Prozesskosten in den Bereichen Finanzierung, Instandhaltung und Verwaltung. Zu den konkreten Tätigkeiten zählen die Überwachung der monatlichen Darlehensrate bei 3,5 % Sollzins, die Prüfung von Zins- und Tilgungsplänen, die Kontrolle von Gebäudeversicherungen, die Organisation von Heizungswartungen, die Kommunikation mit Handwerkern, Kosten eines Immobilienmaklers sowie die Planung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen. Zusätzlich fallen Tätigkeiten wie die Prüfung von Grundsteuerbescheiden, die Kontrolle der Energie- und Nebenkosten sowie die Verwaltung von Rücklagen für Reparaturen an.^{xxxv}

Im Sinne der Tätigkeitsanalyse werden diese Aktivitäten zunächst einzelnen Teilprozessen zugeordnet. Für das betrachtete Einfamilienhaus ergeben sich beispielsweise folgende Hauptprozesse:

Tabelle 2: Zuordnung der wesentlichen Eigentumsprozesse und ihrer Kostentreiber

Hauptprozess	Konkrete Tätigkeit beim EFH Saarlouis	Kostentreiber
Finanzierung verwalten	Kontrolle der Darlehensrate und Zinsbindung	Anzahl Finanzierungspositionen
Instandhaltung organisieren	Handwerkerangebote vergleichen	Anzahl Reparaturen
Gebäudetechnik überwachen	Heizungswartung koordinieren	Anzahl Wartungsintervalle
Versicherungen verwalten	Wohngebäudeversicherung prüfen	Anzahl Versicherungsverträge
Nebenkosten kontrollieren	Energie- und Wasserverbrauch prüfen	Wohnfläche 130 - 150 m ²
Verwaltung und Behörden	Grundsteuer und Bescheide bearbeiten	Anzahl Verwaltungsfälle

(Eigene Darstellung)

Die Ermittlung der Kostentreiber stellt einen zentralen Bestandteil des Prozesskostenmanagements dar, da die anfallenden Kosten nicht pauschal, sondern verursachungsgerecht analysiert werden sollen. Im vorliegenden Fall beeinflussen insbesondere die Wohnfläche von 130 bis 150 m², das Alter der Immobilie, die Anzahl erforderlicher Wartungen sowie die Häufigkeit von Reparaturen die Höhe der Prozesskosten. Ein älteres Einfamilienhaus, das beispielsweise im Jahr 1960 errichtet wurde,

verursacht aufgrund zusätzlicher Instandhaltungsmaßnahmen und eines höheren Koordinationsaufwands mit Handwerksbetrieben tendenziell höhere Prozesskosten.^{xxxvi}

Im Vergleich zur Mietalternative zeigt sich eine deutlich abweichende Prozessstruktur. Beim Mietmodell mit einer angenommenen jährlichen Mietsteigerung von 2 % konzentriert sich die finanzielle Belastung überwiegend auf die laufenden Mietzahlungen. Organisatorische Prozesse wie Dachreparaturen, Heizungswartungen oder Fassadeninstandhaltungen werden hingegen vom Vermieter übernommen und verursachen für den Mieter keinen direkten Verwaltungsaufwand.

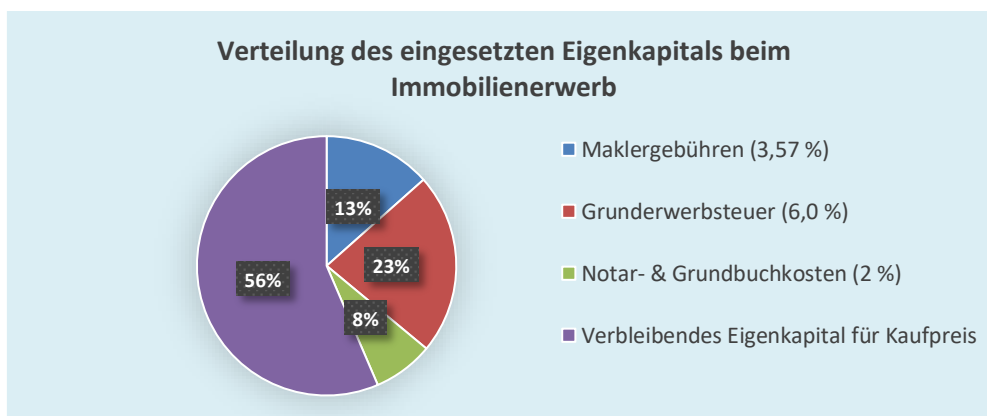
Besonders deutlich wird hierbei der Komplexitätseffekt des Prozesskostenmanagements. Dieser zeigt sich beim betrachteten Einfamilienhaus in Saarlouis dadurch, dass Finanzierung, Versicherungen, Instandhaltung und langfristige Werterhaltung parallel geplant, überwacht und koordiniert werden müssen. Darüber hinaus können einzelne Verwaltungsprozesse, beispielsweise die Organisation einer Heizungswartung oder die Prüfung von Versicherungsverträgen, unabhängig von der Wohnfläche nur einmal anfallen. Dadurch verteilt sich der organisatorische Aufwand auf die gesamte Immobilie, was Ansätze eines Degressionseffekts erkennen lässt.^{xxxvii}

3.4 Eignung des Lebenszykluskostenmanagements

Nach dem Ansatz des Lebenszykluskostenmanagements wird ein Betrachtungsobjekt über seinen vollständigen Lebenszyklus hinweg untersucht. Dabei werden neben den Anschaffungskosten ebenfalls langfristige Finanzierungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Folgekosten berücksichtigt. Dadurch eignet sich dieses Instrument besonders für die vorliegende Fragestellung, ob der Erwerb einer Immobilie langfristig wirtschaftlicher ist als die dauerhafte Nutzung einer Mietwohnung.^{xxxviii xxxix}

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Untersuchung beginnt der Lebenszyklus der Immobilie bereits mit der Anschaffungs- und Finanzierungsphase. Zu den wesentlichen Kostenbestandteilen zählen hierbei insbesondere der Kaufpreis der Immobilie, das eingesetzte Eigenkapital, die Grunderwerbsteuer, Notarkosten, mögliche Maklergebühren sowie die Finanzierungskosten. Gerade diese anfänglichen Investitionskosten besitzen einen erheblichen Einfluss auf die langfristige Wirtschaftlichkeit des Immobilienerwerbs.^{xl}

Abbildung 5: Verteilung des eingesetzten Eigenkapitals beim Immobilienerwerb



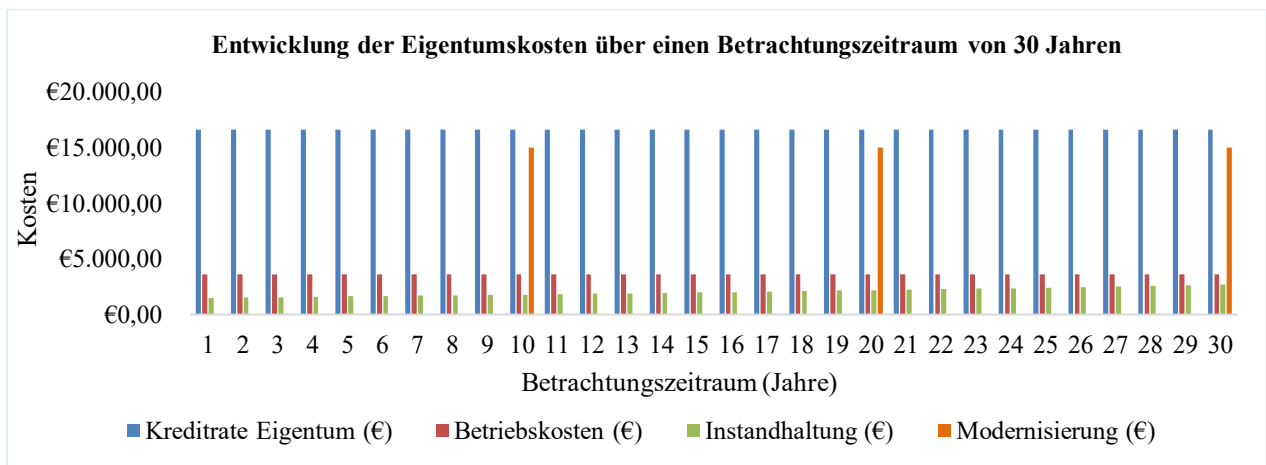
(Eigene Darstellung)

Die Abbildung zeigt die Verteilung des eingesetzten Eigenkapitals auf die verschiedenen Bestandteile des Immobilienerwerbs. Die Darstellung verdeutlicht, dass ein erheblicher Teil des Eigenkapitals bereits vor der eigentlichen Finanzierung für Transaktionskosten gebunden wird. Während der anschließenden Nutzungsphase entstehen zusätzlich laufende Kosten. Hierzu gehören

Versicherungen, Energiekosten sowie regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Vor allem bei einem langfristigen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren gewinnen diese Kosten erheblich an Bedeutung, da sie sich über die Zeit kumulieren und die tatsächliche Gesamtbelastung des Eigentümers maßgeblich beeinflussen.^{xli}

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der jährlichen Kostenbestandteile des Immobilieneigentums. Berücksichtigt werden die Kreditrate, die laufenden Betriebskosten, die Instandhaltungskosten sowie geplante Modernisierungsmaßnahmen. Während die Kreditrate mit jährlich 16.571,95 konstant bleibt, steigen die Instandhaltungskosten infolge der angenommenen Preisentwicklung kontinuierlich an. Zusätzlich fallen in den Jahren 10, 20 und 30 Modernisierungskosten in Höhe von jeweils 15.000 € an (eigene Annahme).

Abbildung 6: Entwicklung der jährlichen Eigentumskosten nach Kostenarten über 30 Jahre

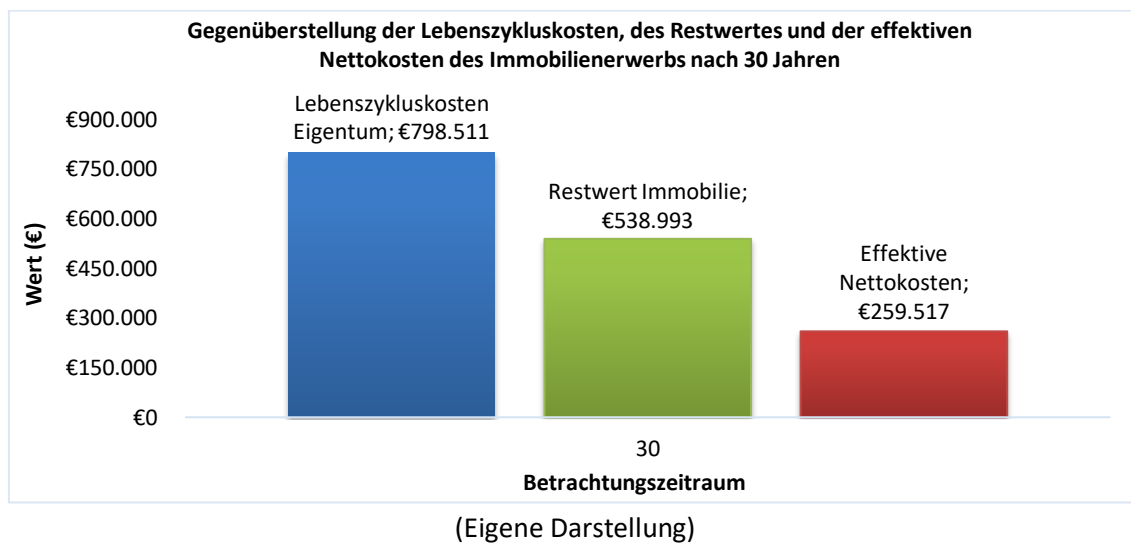


(Eigene Darstellung)

Die Darstellung verdeutlicht, dass neben der Finanzierung insbesondere die laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einen erheblichen Einfluss auf die langfristige finanzielle Belastung von Immobilieneigentümern haben. Insbesondere über lange Zeiträume kumulieren sich diese Kosten und sollten daher bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden.

Neben den laufenden Lebenszykluskosten ist bei der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Immobilien auch der verbleibende Vermögenswert am Ende des Betrachtungszeitraums zu berücksichtigen. Hierzu wird der sogenannte Restwert der Immobilie nach 30 Jahren ermittelt. Dieser basiert auf dem angenommenen Immobilienwert von 350.000 € sowie einer jährlichen Wertsteigerung von 1,5 %, wodurch sich nach 30 Jahren ein prognostizierter Restwert von rund 538.993,17 € ergibt. Der Restwert wird anschließend den gesamten Eigentumskosten gegenübergestellt, um die tatsächliche langfristige finanzielle Belastung des Immobilienerwerbs zu bestimmen.^{xlii}

Abbildung 7: Wirtschaftliche Nettobelastung des Immobilienerwerbs im 30-Jahres-Betrachtungszeitraum



Die Abbildung verdeutlicht, dass den gesamten Lebenszykluskosten des Immobilienerwerbs von 789.511,00 € ein Restwert der Immobilie von rund 538.993,00 € gegenübersteht. Unter Berücksichtigung dieses Vermögenswertes reduzieren sich die effektiven Nettokosten auf 259.517,00 €. Dadurch wird berücksichtigt, dass dem Eigentümer am Ende des Betrachtungszeitraums weiterhin ein werthaltiger Vermögensgegenstand zur Verfügung steht.

3.5 Erstes Zwischenfazit

Die prozess- und lebenszyklusorientierte Analyse über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren liefert wichtige methodische Erkenntnisse zur ökonomischen Struktur beider Wohnformen. Während die monatliche Kreditrate des Immobilienerwerbs über den gesamten Betrachtungszeitraum konstant bleibt, steigen die Mietkosten aufgrund der angenommenen jährlichen Mietsteigerung von 2 % kontinuierlich an. Dadurch wird zwischen dem 19. und 20. Jahr ein theoretischer Break-even-Punkt erreicht. Unter Berücksichtigung einer jährlichen Immobilienwertsteigerung von 1,5 % ergibt sich nach 30 Jahren ein prognostizierter Restwert von rund 538.993,17 €, wodurch sich die effektiven Nettokosten des Immobilienerwerbs rechnerisch auf etwa 259.517,00 € reduzieren. Die lebenszyklusorientierte Betrachtung liefert damit eine erste wirtschaftliche Einordnung der beiden Wohnformen. Ob sich der Immobilienerwerb unter Berücksichtigung sämtlicher Markt-, Finanzierungs- und Kostenfaktoren tatsächlich als wirtschaftlich vorteilhafter erweist, wird im nachfolgenden Kapitel anhand einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsanalyse untersucht.

4 Durchführung der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Miete und Eigenheim

4.1 Zielsetzung der abschließenden Wirtschaftlichkeitsanalyse

Im vorherigen Kapitel wurden die Instrumente des strategischen Kostenmanagements auf die Wohnalternativen Miete und Eigentum angewendet und erste Erkenntnisse zur langfristigen Kostenentwicklung gewonnen. Aufbauend darauf erfolgt in diesem Kapitel die abschließende Wirtschaftlichkeitsanalyse. Hierzu werden sämtliche relevanten Kosten- und Vermögensbestandteile beider Wohnformen systematisch zusammengeführt und gegenübergestellt. Ziel ist die Bewertung, welche Wohnalternative unter den getroffenen Annahmen langfristig wirtschaftlich vorteilhafter ist.

4.2 Zusammenfassung der ermittelten Kostenstrukturen

4.2.1 Kostenstruktur des Immobilienerwerbs

Zur Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Immobilienerwerbs werden sämtliche während des 30-jährigen Betrachtungszeitraums anfallenden Kosten zusammengeführt. Neben den laufenden Nutzungs- und Finanzierungskosten werden auch die einmaligen Anschaffungs- und Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Dadurch entsteht eine vollständige Übersicht über die tatsächliche finanzielle Belastung des Eigentumserwerbs.

Ermittlung des Kapitalbedarfs

Zur Bestimmung der langfristigen Kosten des Immobilienerwerbs werden zunächst alle einmaligen Anschaffungskosten erfasst. Neben dem Kaufpreis sind auch die Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen, da diese unmittelbar für den Eigentumserwerb anfallen und somit Bestandteil der Gesamtinvestition sind.

Tabelle 3: Ermittlung des gesamten Kapitalbedarfs

Kostenart	Berechnung	Betrag (€)
Kaufpreis (KP)	Gegebener Kaufpreis	350.000
Grunderwerbsteuer (6,5 %)	$350.000 \times 6,5 \%$	22.750
Notar- und Grundbuchkosten (2,0 %)	$350.000 \times 2,0 \%$	7.000
Maklerkosten (3,57 %)	$350.000 \times 3,57 \%$	12.495
Gesamter Kapitalbedarf		392.245

(Eigene Darstellung)

Der gesamte Kapitalbedarf (BK) ergibt sich aus der Summe des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten.

$$\begin{aligned} \text{BK} &= \text{KP} + \text{GrEst} + \text{NGK} + \text{MK}^{\text{xliii}} \\ \text{BK} &= 350.000 \text{ €} + 22.750 \text{ €} + 7.000 \text{ €} + 12.495 \text{ €} \\ \text{BK} &= \underline{\underline{392.245 \text{ €}}} \end{aligned}$$

Finanzierung des Immobilienerwerbs

Gemäß der getroffenen Annahme beträgt die Eigenkapitalquote 25 % des Kaufpreises.

$$EK = 350.000 \text{ €} \times 25 \%$$

$$EK = 87.500 \text{ €}$$

Der verbleibende Betrag wird über Fremdkapital finanziert.

$$FK = BK - EK$$

$$FK = 392.245 \text{ €} - 87.500 \text{ €}$$

$$FK = 304.745 \text{ €}$$

Die Finanzierung erfolgt über ein Annuitätendarlehen mit einem Zinssatz von 3,5 % und einer Laufzeit von 30 Jahren.

Ermittlung der Finanzierungskosten

Zur Berechnung der jährlichen Darlehensrate wird die Annuitätenformel verwendet.

$$A = K_0 * \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \text{ xlv}$$

mit

- $K_0 = 304.745 \text{ €}$
- $i = 0,035$
- $n = 30$

Daraus ergibt sich:

$$A = 16.571,95 \text{ €}$$

Tabelle 4: Finanzierungskosten des Annuitätendarlehens

Position	Betrag (€)
Darlehensbetrag	304.745
Jährliche Annuität	16.571,95
Laufzeit	30 Jahre
Gesamte Kreditzahlungen	497.158,50
davon Zinskosten	192.413,50

(Eigene Darstellung)

Die Finanzierungskosten stellen einen wesentlichen Kostenbestandteil des Immobilienerwerbs dar. Obwohl lediglich 304.745 € aufgenommen werden, belaufen sich die gesamten Kreditzahlungen aufgrund der Zinsbelastung auf 497.158,50 €. Daraus ergeben sich ein Gesamtzinsaufwand von rund 192.413,50 €.

Laufende Nutzungs- und Werterhaltungskosten

Neben den Anschaffungs- und Finanzierungskosten entstehen während der Nutzungsdauer weitere laufende Kosten. Hierzu zählen insbesondere die Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie Modernisierungskosten, wie bereits im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung dargestellt.

Tabelle 5: Laufende Kosten über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren

Kostenart	Zeitraum	Betrag (€)
Betriebskosten	30 Jahre	108.000
Instandhaltungskosten	30 Jahre	60.852
Modernisierungskosten	30 Jahre	45.000
Summe		213.852

(Eigene Darstellung)

Die Betriebskosten umfassen insbesondere die Ausgaben für Energieversorgung (Strom und Heizenergie), Wasser- und Abwasserkosten, Müllentsorgung, Gebäudeversicherung sowie weitere regelmäßig anfallende Nebenkosten. Über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren ergeben sich hierfür Gesamtkosten von 108.000 €. Die Instandhaltungskosten beinhalten sämtliche Maßnahmen zur Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit der Immobilie. Hierzu zählen beispielsweise Reparaturen an Dach, Fassade, Fenstern, Heizungsanlage sowie sonstige Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen.^{xlv} Die Modernisierungskosten berücksichtigen wertsteigernde oder energetische Verbesserungsmaßnahmen, wie beispielsweise den Austausch der Heizungsanlage, energetische Sanierungen oder die Modernisierung von Bädern und technischen Anlagen. Für diese Maßnahmen wurden über den Betrachtungszeitraum insgesamt 45.000 € angesetzt.^{xlvi}

Insgesamt belaufen sich die laufenden Kosten des Immobilienerwerbs auf 213.852 €. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass neben den Finanzierungskosten insbesondere die langfristigen Betriebs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einen wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Immobilienerwerbs haben.

Tabelle 6: Gesamtkosten des Immobilienerwerbs über 30 Jahre

Kostenart	Betrag (€)
Kaufpreis	350.000
Erwerbsnebenkosten	42.245
Finanzierungskosten (Zinsen)	192.413,50
Betriebskosten	108.000
Instandhaltungskosten	60.852
Modernisierungskosten	45.000
Gesamtkosten	798.510,50

(Eigene Darstellung)

Die Gesamtkosten des Immobilienerwerbs belaufen sich somit auf 798.510,50 € über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren. Die Analyse verdeutlicht, dass der Kaufpreis allein die tatsächliche finanzielle Belastung erheblich unterschätzt. Insbesondere die Finanzierungskosten sowie die laufenden Kosten für Betrieb, Instandhaltung und Modernisierung tragen wesentlich zu den Gesamtkosten bei.

Berücksichtigung des Restwertes der Immobilie

Für eine vollständige Wirtschaftlichkeitsanalyse des Immobilienerwerbs ist neben den anfallenden Kosten auch der verbleibende Vermögenswert am Ende des Betrachtungszeitraums zu berücksichtigen. Da die Immobilie nach Ablauf der 30 Jahre weiterhin einen Marktwert besitzt, kann sie nicht als vollständig verbraucht angesehen werden. Der Restwert stellt daher einen wesentlichen

Vermögenseffekt dar und reduziert die tatsächliche wirtschaftliche Belastung des Eigentumserwerbs.^{xlvi}

Zur Ermittlung des Restwertes wird eine durchschnittliche jährliche Wertsteigerung von 1,5 % unterstellt. Die Berechnung erfolgt mithilfe der Zinseszinsformel:

$$RW = KP \times (1 + i)^n$$

Dabei bezeichnet RW den Restwert der Immobilie, KP den ursprünglichen Kaufpreis, i die jährliche Wertsteigerungsrate und n den Betrachtungszeitraum in Jahren. Unter Verwendung des Kaufpreises von 350.000 €, einer jährlichen Wertsteigerung von 1,5 % sowie eines Betrachtungszeitraums von 30 Jahren ergibt sich:

$$RW = 350000 \text{ €} \times (1 + 0,015)^{29}$$

$$RW \approx 538.994 \text{ €}$$

Der Marktwert der Immobilie beträgt somit nach 30 Jahren rund 538.994 €. Erst durch die Berücksichtigung des Restwertes kann die tatsächliche langfristige finanzielle Belastung des Immobilienerwerbs realistisch beurteilt werden.

4.2.2 Quantitative Analyse der Mietalternative

Im Rahmen der quantitativen Analyse der Mietalternative werden die über den zuvor definierten Betrachtungszeitraum anfallenden Mietzahlungen unter Berücksichtigung der angenommenen jährlichen Mietsteigerung ermittelt. Ausgangspunkt der Berechnung ist eine monatliche Kaltmiete von 1.380 €.

Dynamische Entwicklung der Kaltmiete

Die jährliche Kaltmiete im ersten Jahr ergibt sich aus der monatlichen Miete multipliziert mit zwölf Monaten:

$$1.380 \text{ €} \times 12 = 16.560 \text{ €}$$

Die Summe aller Mietzahlungen über 30 Jahre wird mithilfe der geometrischen Reihe berechnet:

$$\sum \text{Miete} = 16.560 \times \frac{(1,02)^{30} - 1}{0,02} \approx 671.807,39 \text{ €}^{\text{xlix}}$$

Damit betragen die gesamten Kaltmietzahlungen über 30 Jahre rund 671.807,39 €.

Im Gegensatz zum Immobilienerwerb entsteht bei der Mietalternative kein Vermögenszuwachs in Form eines Restwertes. Die über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren geleisteten Mietzahlungen stellen reine Konsumausgaben dar und führen nicht zum Aufbau von Eigentum. Nach Ablauf des Betrachtungszeitraums besitzt der Mieter keinen materiellen Gegenwert, da die Immobilie weiterhin Eigentum des Vermieters bleibt. Die ermittelten Gesamtkosten von 671.807,39 € entsprechen somit der vollständigen finanziellen Belastung des Mietmodells, ohne dass ein verbleibender Vermögenswert gegengerechnet werden kann.

4.3 Gesamtkostenvergleich von Miete und Eigentum

Im Rahmen der abschließenden Wirtschaftlichkeitsanalyse werden die Ergebnisse der Eigentums- und Mietalternative direkt gegenübergestellt. Dabei erfolgt zunächst ein Vergleich der reinen Bruttokosten über den gesamten Betrachtungszeitraum von 30 Jahren. Anschließend wird eine Nettobetrachtung vorgenommen, bei der der verbleibende Vermögenswert der Immobilie berücksichtigt wird.

Tabelle 7: Gesamtkostenvergleich von Miete und Eigentum über 30 Jahre

Position	Eigentum (€)	Miete (€)
Gesamtkosten	798.510,50	671.807,39
Restwert nach 30 Jahren	538.994	0,00
Nettokosten	259.516,50	671.807,39

(Eigene Darstellung)

Der reine Bruttokostenvergleich zeigt zunächst einen finanziellen Nachteil des Immobilienerwerbs. Während sich die Gesamtkosten des Eigentums auf 798.510,50 € belaufen, entstehen bei der Mietalternative Gesamtausgaben von 671.807,39 €. Rein aus Sicht der Zahlungsabflüsse verursacht der Immobilienkauf somit Mehrkosten von rund 126.703,11 €.

Dieses Ergebnis berücksichtigt jedoch nicht, dass beim Eigentum nach Ablauf des Betrachtungszeitraums weiterhin ein werthaltiger Vermögensgegenstand vorhanden ist. Unter der vorherigen Annahme einer durchschnittlichen Wertsteigerung von 1,5 % pro Jahr ergibt sich für die Immobilie ein prognostizierter Restwert von 538.994 €. Dieser Vermögenswert steht dem Eigentümer weiterhin zur Verfügung und reduziert die tatsächliche wirtschaftliche Belastung erheblich.

Werden die Gesamtkosten um den verbleibenden Restwert korrigiert, ergeben sich effektive Nettokosten des Immobilienerwerbs von lediglich 259.516,50 €. Die Mietalternative weist dagegen Nettokosten in Höhe der gesamten Mietzahlungen von 671.807,39 € auf, da kein Vermögenswert aufgebaut wird und die Immobilie weiterhin Eigentum des Vermieters bleibt.

Kernergebnis der Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die Untersuchung zeigt, dass die Mietalternative bei isolierter Betrachtung der Zahlungsströme zunächst günstiger erscheint. Wird jedoch der langfristige Vermögensaufbau durch den Immobilienbesitz berücksichtigt, ergibt sich ein deutlich anderes Bild. Nach Einbeziehung des Restwertes verursacht das Eigenheim über den gesamten Betrachtungszeitraum rund 412.290,89 € geringere Nettokosten als die Mietalternative. Damit ist festzustellen, dass der Immobilienerwerb unter den getroffenen Annahmen für den Raum Saarlouis langfristig die wirtschaftlich vorteilhaftere Alternative darstellt.

5 Erweiterte Wirtschaftlichkeitsanalyse: Das Zinsszenario (Opportunitätskosten)

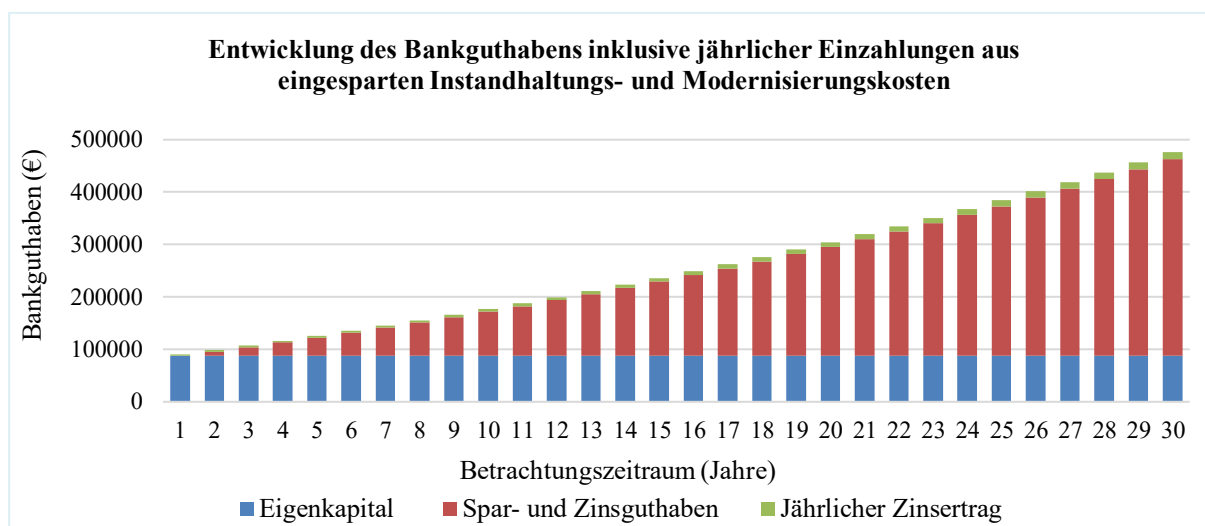
Der in Kapitel 4 durchgeführte Wirtschaftlichkeitsvergleich hat die finanziellen Auswirkungen von Miete und Eigentum über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren gegenübergestellt. Ein zusätzlicher Aspekt ist jedoch die Kapitalbindung des Eigenkapitals. Beim Immobilienerwerb wird das Eigenkapital in Höhe von 87.500 € unmittelbar in die Immobilie eingebracht und steht somit nicht mehr für alternative Kapitalanlagen zur Verfügung. Dadurch entstehen Opportunitätskosten, da mit diesem Kapital theoretisch Zinserträge hätten erzielt werden können.^{i,ii}

Um diesen Effekt zu berücksichtigen, wird im Folgenden ein alternatives Zinsszenario betrachtet. Dabei wird angenommen, dass das Eigenkapital von 87.500 € nicht in die Immobilie eingebracht, sondern auf einem verzinsten Bankkonto angelegt wird. Zusätzlich werden die bei der Mietalternative nicht anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten als jährliche Sparbeträge berücksichtigt. Die erwirtschafteten Zinsen werden dem Kapital jährlich zugeschlagen.

Im Gegensatz zu risikobehafteten Anlageformen wie ETFs wird bewusst eine Bankanlage gewählt. Dadurch wird die Prognose planbarer und das Risiko geringer gehalten. Zudem liegt das Anfangskapital unterhalb der gesetzlichen Einlagensicherungsgrenze von 100.000 € pro Kunde, wodurch ein hoher Schutz des angelegten Vermögens angenommen werden kann. Für die Berechnung wird ein durchschnittlicher Zinssatz von 3 % p. a. zugrunde gelegt.ⁱⁱⁱ

Ausgehend von einem Anfangskapital von 87.500 € ergibt sich unter Berücksichtigung der jährlichen Einzahlungen aus eingesparten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie einer Verzinsung von 3 % p. a. nach 30 Jahren ein Endkapital von insgesamt 476.281,77 €.

Abbildung 8: Entwicklung des Bankguthabens



(Eigene Darstellung)

Das Endkapital der Bankanlage setzt sich aus drei Bestandteilen zusammen: dem ursprünglichen Eigenkapital, den zusätzlichen Einzahlungen aus eingesparten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie den erzielten Zinserträgen. Insgesamt wurden Eigenkapital sowie Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von 257.480,00 € eingebracht. Wird dieser Betrag vom Endkapital der Bankanlage abgezogen, ergeben sich reine Zinserträge in Höhe von:

$$476.281,77 \text{ €} - 257.480,00 \text{ €} = 218.801,77 \text{ €}$$

Damit zeigt das Zinsszenario, dass durch die alternative Kapitalanlage ein Vermögenszuwachs entstehen kann. Dieser Wert stellt die Opportunitätskosten des im Immobilienerwerb gebundenen Kapitals dar.

Im Vergleich dazu wurde in der vorherigen Wirtschaftlichkeitsanalyse für die Immobilie ein Restwert von 538.993,18 € ermittelt. Vergleicht man den Immobilienrestwert mit dem Endkapital der Bankanlage, ergibt sich folgende Differenz:

$$538.993,18 \text{ €} - 476.281,77 \text{ €} = 62.711,41 \text{ €}$$

Unter den getroffenen Annahmen liegt der Vermögenswert der Immobilie somit um 62.711,41 € über dem Endkapital der Bankanlage. Daraus lässt sich ableiten, dass der Immobilienerwerb auch unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten wirtschaftlich vorteilhaft bleibt.

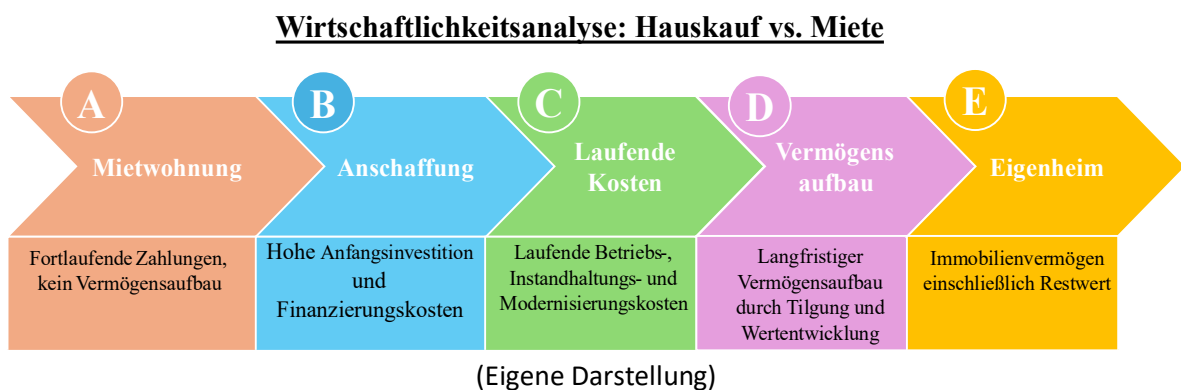
Gleichzeitig ist zu beachten, dass das Ergebnis stark von den gewählten Annahmen abhängig ist. Ein höherer Zinssatz oder eine geringere Immobilienwertsteigerung könnten das Ergebnis verändern. Unter den in dieser Arbeit zugrunde gelegten Parametern zeigt sich jedoch, dass der Erwerb eines Einfamilienhauses im Raum Saarlouis gegenüber der Mietalternative langfristig die wirtschaftlich vorteilhaftere Entscheidung darstellt.

6 Fazit

Ziel dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse war es, die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs eines Einfamilienhauses im Vergleich zur Anmietung eines vergleichbaren Objekts im Raum Saarlouis über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren zu untersuchen. Hierzu wurden die wesentlichen Kostenbestandteile beider Wohnformen systematisch erfasst, analysiert und miteinander verglichen. Im Rahmen der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsanalyse konnten die verschiedenen Instrumente und Methoden des Kostenmanagements praxisnah angewendet werden. Insbesondere die Erfassung und Bewertung von Investitions-, Finanzierungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ermöglichten einen umfassenden Einblick in die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen wohnungsbezogener Entscheidungen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die wesentlichen Einflussgrößen der Wirtschaftlichkeitsanalyse „Hauskauf vs. Miete“. Sie zeigt die relevanten Kosten- und Vermögenskomponenten, die im Rahmen des 30-jährigen Betrachtungszeitraums in die Bewertung der beiden Wohnformen einbezogen wurden.

Abbildung 9: Übersicht der wesentlichen Einflussfaktoren der Wirtschaftlichkeitsanalyse „Hauskauf vs. Miete“



Die Ergebnisse der Analyse zeigen, dass der Erwerb eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von etwa 130 bis 150 m² im Raum Saarlouis unter den getroffenen Annahmen wirtschaftlich vorteilhafter ist als die entsprechende Mietalternative. Zwar entstehen beim Immobilienerwerb zunächst hohe Anschaffungs- und Finanzierungskosten, jedoch wird dieser Nachteil durch den langfristigen Vermögensaufbau sowie den verbleibenden Immobilienrestwert am Ende des Betrachtungszeitraums ausgeglichen. Die Mietalternative weist dagegen zwar keine Anfangsinvestitionen auf, führt jedoch über die gesamte Nutzungsdauer zu fortlaufenden Zahlungen, ohne dass ein entsprechender Vermögenswert aufgebaut wird.

Gleichzeitig verdeutlicht die Untersuchung die Abhängigkeit der Ergebnisse von den zugrunde gelegten Annahmen. Insbesondere die Entwicklung von Kapitalmarktzinsen, Immobilienwerten, Mietsteigerungen sowie die Verwendung des Eigenkapitals können die Wirtschaftlichkeit der betrachteten Varianten erheblich beeinflussen. So würde sich beispielsweise ein anderes Ergebnis ergeben, wenn das Eigenkapital von 87.500 € nicht auf einem verzinsten Bankkonto angelegt, sondern in Anlageformen wie ETFs investiert würde. Ebenso könnten steigende Zinssätze auf Bankeinlagen im Zeitverlauf zu höheren Kapitalerträgen führen und damit die Wirtschaftlichkeit der Mietalternative verbessern. Die vorliegende Analyse basiert daher auf einem definierten Szenario mit konstanten Annahmen. Dennoch zeigt die Untersuchung, dass unter den gewählten Rahmenbedingungen der

Erwerb eines Einfamilienhauses im Raum Saarlouis langfristig die wirtschaftlich vorteilhaftere Alternative gegenüber der Miete darstellt.

Quellenverzeichnis

- Bundesamt, S., 2026, Onlinequelle: Statistisches Bundesamt, abgerufen unter:
https://www.destatis.de/DE/Home/_inhalt.html
- de.serlo.org, o. J., Onlinequelle: Exponentielles Wachstum, abgerufen unter:
<https://de.serlo.org/mathe/2035/exponentielles-wachstum>
- deine-entscheidungshelfer.de, 2024, Onlinequelle: Die wichtigsten Kriterien für Ihre nächste Wohnentscheidung, abgerufen unter: <https://www.deine-entscheidungshelfer.de/die-wichtigsten-kriterien-fuer-ihre-naechste-wohnentscheidung/>
- Diefenbach, N., 1999/2000, Onlinequelle: Kostenmanagement (Vorlesungsskript der Philipps-Universität Marburg), abgerufen unter:
https://www.wnop.de/src/studium/HA_Kostenmanagement.pdf
- etg24.de, o. J., Onlinequelle: Immobilienverwaltung - Kosten, abgerufen unter:
<https://etg24.de/blog/immobilienverwaltung-kosten/>
- Forchhammer, T., 2025, Onlinequelle: Lohnt sich eine Eigentumswohnung als Altersvorsorge?, abgerufen unter: <https://immo-altersvorsorge.de/immo-ratgeber/lohnt-sich-eine-eigentumswohnung-als-altersvorsorge/>
- Friedl, P. D., 2009, Onlinequelle: Aufgaben des Kostenmanagements, abgerufen unter:
<https://www.utb.de/doi/pdf/10.36198/9783838527062-65-114?download=true>
- fullpdfword.com, o. J., Onlinequelle: Kostenmanagement und Controlling, abgerufen unter:
<https://fullpdfword.com/reviews/u16185/242742/4968440-kostenmanagement-und-controlling>
- Gabler, 2007, Onlinequelle: Strategisches Kostenmanagement, Grundlagen und moderne Instrumente, 4. Auflage, Wiesbaden, Gabler, 2007, S. 23–33 abgerufen unter:
<https://de.wikipedia.org/wiki/Fixkostenmanagement>
- groups.uni-paderborn.de, o. J., Onlinequelle: Geometrische Folgen und Reihen, abgerufen unter:
<https://groups.uni-paderborn.de/reiss/AnalyseBuch/Grundlagen/FolgenUndReihen/Geometrisch.html>
- Hall, B. S., 2024, Onlinequelle: Immobilienpreisentwicklung 2026, abgerufen unter:
<https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/immobilie-kaufen/immobilienpreise.html>
- Ivalua, o. J., Onlinequelle: Strategisches Kostenmanagement, abgerufen unter:
<https://de.ivalua.com/glossary/strategisches-kostenmanagement/>
- wirtschaftslexikon24.com, o. J., Onlinequelle: Strategisches Kostenmanagement, abgerufen unter:
<https://www.wirtschaftslexikon24.com/d/strategisches-kostenmanagement/strategisches-kostenmanagement.htm>
- Immobilien, N. C., 2026, Onlinequelle: Nettoerlöse beim Immobilienverkauf, abgerufen unter:
<https://nextconcept-immo.com/blog/netto-erloese-immobilienverkauf>

immo-rechner.net, o. J., Onlinequelle: Wertentwicklungsrechner für Immobilien, abgerufen unter: <https://immo-rechner.net/rechner/wertentwicklung-rechner>

KfW, o. J., Onlinequelle: Privatpersonen - Förderprogramme, abgerufen unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/>

kiesslich-immobilien, 2025, Onlinequelle: Mieten oder Kaufen – Was lohnt sich langfristig mehr?, abgerufen unter: <https://www.kiesslich-immobilien.de/2025/02/26/mieten-oder-kaufen-was-lohnt-sich-langfristig-mehr/>

Kintrup, S., 2022, Onlinequelle: Einlagensicherung, abgerufen unter: <https://www.finanzfluss.de/geldanlage/einlagensicherung/>

Klinke, B., 2025, Onlinequelle: Kapitalbindungskosten, abgerufen unter: <https://www.slimstock.com/de/blog/kapitalbindungskosten/>

KPMG, o. J., Onlinequelle: Benchmarking im direkten Vergleich mit Mitbewerbern, abgerufen unter: <https://kpmg.com/de/de/themen/business-performance-und-resilienz/benchmarking-im-direkten-vergleich-mit-mitbewerbern.html>

Kunert, N., 2023, Onlinequelle: Modernisierungskosten, abgerufen unter: <https://www.immobilienscout24.de/wissen/vermieten/modernisierungskosten.html>

Lutkevich, B., 2023, Onlinequelle: Kostenmanagement, abgerufen unter: <https://www.computerweekly.com/de/definition/Kostenmanagement>

Mahmoodi, O., 2025, Onlinequelle: Restwertmethode, abgerufen unter: <https://www.immobilienscout24.de/wissen/kaufen/restwertmethode.html>

Ohlinger, V., 2024, Onlinequelle: Anschaffungskosten, abgerufen unter: <https://www.drklein.de/anschaffungskosten.html>

Rolfes, P. D., o. J., Onlinequelle: Opportunitätskosten, abgerufen unter: <https://www.gabler-banklexikon.de/definition/opportunitaetskosten-60265>

Sennholz, L.-C., 2025, Onlinequelle: Was gilt als Modernisierung?, abgerufen unter: <https://www.interhyp.de/ratgeber/sanieren-und-renovieren/was-gilt-als-modernisierung/>

Sparkasse, o. J., Onlinequelle: Kaufnebenkosten beim Immobilienkauf, abgerufen unter: <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/kaufnebenkosten.html>

Sparkassen-Finanzportal, 2024, Onlinequelle: Mieten oder Kaufen, abgerufen unter: <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/mieten-oder-kaufen.html>

vobahome.de, 2025, Onlinequelle: Instandhaltung vs. Instandsetzung, abgerufen unter: <https://www.vobahome.de/magazin/vobahome-magazin-posts/instandhaltung-vs-instandsetzung>

Weber, P. D., o. J., Onlinequelle: Zielkostenrechnung, abgerufen unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/zielkostenrechnung-48325>

- Weber, P. D., o. J., Onlinequelle: Zielkostenrechnung, abgerufen unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/zielkostenrechnung-48325>
- whk-controlling.de, 2025, Onlinequelle: Annuitätenmethode, abgerufen unter: <https://www.whk-controlling.de/wissen/annuitaetenmethode>
- Wübbenhorst, P. D., o. J., Onlinequelle: Benchmarking, abgerufen unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/benchmarking-29988>
- Munich Business School, o. J., Onlinequelle: Annuität, abgerufen unter: <https://www.munich-business-school.de/l/bwl-lexikon/finanzwissen/annuitaet>
- Nationwide, o. J., Onlinequelle: Types of Assets, abgerufen unter: <https://www.nationwide.com/lc/resources/personal-finance/articles/types-of-assets>
- Sparkasse, 2026, Onlinequelle: Nebenkostenrechner, abgerufen unter: <https://www.sparkasse.de/rechner/nebenkostenrechner.html>
- Zimmermann, P., 2022, Onlinequelle: Ihr Weg ins moderne Kostenmanagement für Unternehmen, abgerufen unter: <https://qonto.com/de/blog/business/spesenmanagement/ihr-weg-ins-moderne-kostenmanagement>

Endnotenverzeichnis

- ⁱ fullpdfword.com (o. J.)
- ⁱⁱ www.haufe.de (o. J.)
- ⁱⁱⁱ Nicolas Diefenbach (2000)
- ^{iv} Prof. Dr. Dr. h.c. Jürgen Weber (o. J.)
- ^v Philip Zimmermann (o. J.)
- ^{vi} Friedl, P. D. (2009)
- ^{vii} Friedl, P. D. (2009)
- ^{viii} Friedl, P. D. (2009)
- ^{ix} wirtschaftslexikon24.com, (2024)
- ^x de.ivalua.com, (o. J.)
- ^{xi} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xii} Nicolas Diefenbach (2000)
- ^{xiii} Nicolas Diefenbach (2000)
- ^{xiv} Professor Dr. Beate Kremin-Buch (2007)
- ^{xv} www.haufe.de (o. J.)
- ^{xvi} Prof. Dr. Klaus Möller (2019)
- ^{xvii} Prof. Dr. Dr. h.c. Jürgen Weber (o. J.)
- ^{xviii} Prof. Dr. Klaus Wübbenhorst (o. J.)
- ^{xix} kpmg.com (o. J.)
- ^{xx} Prof. Dr. rer. oec. Stefan Georg (2026)
- ^{xxi} (Bundesamt, 2026)
- ^{xxii} (Hall, 2024)
- ^{xxiii} (deine-entscheidungshelfer.de, 2024)
- ^{xxiv} (Sparkassen-Finanzportal, 2024)
- ^{xxv} (Sparkassen-Finanzportal, 2024)
- ^{xxvi} (kiesslich-immobilien, 2025)
- ^{xxvii} (kiesslich-immobilien, 2025)
- ^{xxviii} (Sparkassen-Finanzportal, 2024)
- ^{xxix} (kfw.de, o.J.)
- ^{xxx} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xxxi} (www.sparkasse.de, 2026)
- ^{xxxii} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xxxiii} (Forchhammer, 2025)
- ^{xxxiv} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xxxv} (etg24.de, o.J.)
- ^{xxxvi} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xxxvii} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xxxviii} www.haufe.de (o. J.)
- ^{xxxix} Prof. Dr. rer. oec. Georg (2026)
- ^{xl} (Ohlinger, 2024)
- ^{xli} (Sennholz, 2025)
- ^{xlii} (Immobilien, 2026)
- ^{xliii} (Sparkasse, o.J.)
- ^{xliv} (www.munich-business-school.de, o.J.)
- ^{xlvi} (vobahome.de, 2025)
- ^{xlvi} (Kunert, 2023)
- ^{xlvi} (www.nationwide.com, o.J.)
- ^{xlvi} (immo-rechner.net, o.J.)
- ^{xlvi} (groups.uni-paderborn.de, o.J.)
- ^l (Klinke, 2025)
- ^{li} (Rolfes, o.J.)
- ^{lii} (Kintrup, 2022)