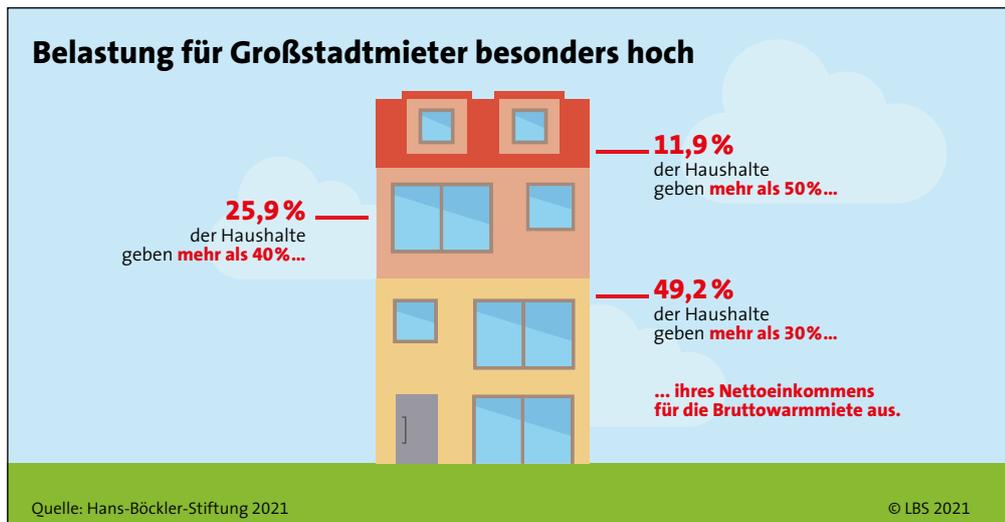


Raus aus der Mietpreisspirale

Adieu Mietwohnung: Trotz gestiegener Immobilienpreise ist der Erwerb und das Wohnen in den eigenen vier Wänden langfristig meist günstiger, als Miete zu zahlen. Das zeigen aktuelle Untersuchungen. Und nach wie vor wünschen sich viele Menschen in Deutschland, eine eigene Immobilie zu besitzen. Die aktuellen Niedrigzinsen bieten gute Voraussetzungen, diesen Traum wahr werden zu lassen.



Deutsche Mieter werden immer stärker zur Kasse gebeten. Die Neuvertrags- und Bestandsmieten haben in den vergangenen Jahren deutlich angezogen, insbesondere in den Großstädten der Bundesrepublik. Laut einer aktuellen Untersuchung der Hans-Böckler-Stiftung wendete 2018 nahezu jeder zweite Haushalt in den deutschen Großstädten - also rund vier Millionen - mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete auf, etwa jeder Zehnte sogar mehr als 50 Prozent.

Viele Deutsche stehen deswegen vor der Frage: Weiterhin mieten oder doch lieber Wohneigentum kaufen? Aktuelle Berechnungen des IW Köln zeigen: In fast allen deutschen Landkreisen ist der Erwerb und die Selbstnutzung eines Eigenheims trotz der aktuell vielerorts hohen Kaufpreise langfristig günstiger als mieten. Das gilt 2021 erstmals auch für Metropolen wie Berlin, Frankfurt am Main oder München. LBS-Experte Thomas Thiet sagt ergänzend dazu: „Die Zinsen für eine Immobilienfinanzierung, etwa über einen Bausparvertrag, waren noch nie so günstig wie jetzt. Das macht Kaufen im Vergleich zu Mieten immer attraktiver.“

Eigene Immobilie ist eine gefragte Altersvorsorge

Für Thiet ist Wohneigentum eine Investition in die eigene Zukunft: „Besonders im Alter ist die monatlich gesparte Miete ein großer Vorteil.“ Das bestätigt auch das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica. Danach haben Mieter anfangs zwar einen finanziellen Vorteil gegenüber Käufern. Während die Mieten aber jedes Jahr weiter steigen, wird die Finanzierungslast der Selbstnutzer von Jahr zu Jahr geringer. Sind Eigentümer erst einmal schuldenfrei, müssen sie nur noch jeden sechsten Euro fürs Wohnen ausgeben, Mieter fast jeden dritten.

Wohneigentumswunsch ist ungebrochen hoch

Nach wie vor wünschen sich viele Menschen ein eigenes Zuhause. Aktuell plant rund ein Drittel der 20- bis 50-Jährigen einen Immobilienerwerb, so das Vermögensbarometer 2021 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV). Das sind vier Prozentpunkte mehr als noch im Jahr 2019. Am höchsten ist der Anteil bei den Jüngeren: Unter den 20- bis 29-Jährigen wünscht sich sogar die Hälfte eine eigene Immobilie. →

„Bei aller Statistik: Man darf nicht vergessen, dass es wohl die größte private Investition des Lebens ist und sollte sich frühzeitig und realistisch damit beschäftigen, ob es sinnvoll ist, sich diesen Wunsch zu erfüllen. Das ist nicht nur eine Frage der finanziellen Möglichkeiten, sondern auch der persönlichen Lebensplanung und der eigenen Bedürfnisse. All das gilt es, individuell abzuwägen“, empfiehlt Thiet. So sind Mieter in mancher Hinsicht flexibler: Für einen neuen Job in eine andere Stadt zu ziehen oder bei Familienzuwachs in eine größere Wohnung zu wechseln, ist kein großer Aufwand, solange eine neue Wohnung zu finden ist. Auch wegen Reparaturen und Instandhaltungen müssen sie keine Bauchschmerzen bekommen – die Kosten übernimmt der Vermieter. Doch im eigenen Reich ist der Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum viel größer. Beispielsweise eine störende Wand versetzen, das Badezimmer umbauen oder eine energetische Modernisierung durchführen, um die Nebenkosten zu senken – das geht als Mieter nicht so einfach ohne die Zustimmung des Eigentümers. Auch muss jederzeit mit Mieterhöhungen oder Kündigung wegen Eigenbedarf gerechnet werden.

Solides Finanzierungsfundament ist entscheidend

„Wer sich jetzt für den Kauf entscheidet, kann im aktuellen Zinsumfeld von besonders günstigen Konditionen profitieren, ist aber gut beraten, möglichst viel Eigenkapital mitzubringen“, so Thomas Thiet von der LBS. „Dabei hilft ein Bausparvertrag, mit dem man bereits in jungen Jahren einen finanziellen Grundstock aufbaut. Gleichzeitig sichert sich der Bausparer damit den Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen, das die aktuell niedrigen Zinsen garantiert. Das sorgt für Planungssicherheit.“

In heutigen Zeiten hoher und steigender Kauf-, Bau- und Nebenkosten rät die LBS darüber hinaus zu einer ehrlichen Auseinandersetzung mit den eigenen Vorstellungen und Möglichkeiten: Wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung? Welche monatliche Rate ist tragbar? Welche öffentlichen Fördermittel kommen infrage? Wäre auch eine kleinere Immobilie oder eine ländliche Lage denkbar? Thomas Thiet: „Unabhängig davon, wie die Entscheidung letztlich ausfällt: Am Ende muss die Finanzierung auf einem soliden Fundament stehen.“ Um zu ermitteln, wie viel Eigenheim man sich leisten kann, hilft beispielsweise der LBS-Immobilienrechner: www.lbs.de/immobilienrechner