

# Mieten oder kaufen?

Sechs von zehn Deutschen wohnen zur Miete. Wann sich der Kauf eines Eigenheims lohnt, hängt nicht nur von den Lebensumständen ab, sondern lässt sich auch über Zahlen und Richtwerte herausfinden  
EINE ENTSCHEIDUNGSHILFE VON MARIA RETTER UND PIA BUBLIES (GRAFIK)

**STEHT EIN UMZUG AN?**

**JA** Wohin geht's?

**Aufs Land** Immobilien sind hier meist erschwinglicher als in Ballungsräumen, oft ist aber die Gefahr auch größer, dass sie an Wert verlieren. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ist in manchen Regionen Mittel- und Ostdeutschlands mit Wertverlusten von bis zu 40 Prozent zu rechnen. Als reine Kapitalanlage sind Immobilien hier nicht zu empfehlen.

**In die Stadt** In den vergangenen Jahrzehnten sind die Immobilienpreise in Städten fast durchweg gestiegen. Wie sehr, das können Sie auf Portalen wie [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) oder [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) erfahren, auch die örtlichen Gutachterausschüsse stellen ihre Daten mitunter online zur Verfügung. Laut DIW sind in großen Städten und um sie herum auch in Zukunft Wertzuwächse zu erwarten, ein Kauf kann sich also lohnen.

Unter Umständen haben Sie als Mieter ein Vorkaufsrecht, nämlich meistens dann, wenn die Immobilie in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. Sobald der Vermieter mit einem Käufer einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, muss er Ihnen diesen vorlegen. Sie können dann entscheiden, ob Sie zu denselben Konditionen einsteigen möchten.

**Besteht die Gefahr, dass Sie die erworbene Immobilie innerhalb der nächsten Jahre verkaufen müssen?**

**JA** Selbst wenn der Wert Ihrer Immobilie konstant bleibt oder steigt: Je früher Sie Ihre Immobilie wieder verkaufen, umso stärker fallen die Kaufnebenkosten ins Gewicht. Wenn Sie Verluste unbedingt vermeiden wollen, empfiehlt es sich, Mieter zu bleiben.

**NEIN** Die Aussicht, auf lange Zeit am selben Ort zu wohnen, ist eine gute Voraussetzung für den Kauf, der sich dann auch eher über die gesparte Miete amortisieren kann. Wenn Sie wissen wollen, ob es später Abnehmer gibt, helfen Ihnen Bevölkerungsprognosen weiter – etwa der Datenreport der Bertelsmann Stiftung oder die gemeindespezifischen Daten für Kommunen auf [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).

**Wie sehen Sie die Immobilie in erster Linie?**

**Als Renditeobjekt** Bedenken Sie, dass Sie Ihr Vermögen stets über mehrere Anlageklassen streuen sollten. **Setzen Sie mit der Immobilie alles auf eine Karte?**

**JA** Das ist riskant. Da Preise für Immobilien schwanken und sich diese im Normalfall nicht kurzfristig verkaufen lassen, sollten Sie Ihre Kaufabsicht noch einmal überdenken. Wahrscheinlich ist es sinnvoll, Mieter zu bleiben.

**NEIN** Der Hauskauf kann Ihnen helfen, Ihr Vermögen besser zu streuen. Allerdings sollten Sie sich dafür so wenig Geld wie möglich leihen. Trotz niedriger Zinsen ist es ratsam, zuerst Schulden abzubauen, bevor man Geld anderweitig anlegt.

**Wird Ihre derzeitige Bleibe zum Kauf angeboten?**

**JA** Klären Sie zunächst, wie günstig Sie wohnen. Vergleichen Sie Ihre Mietausgaben mit der ortsüblichen Miete. Diese wird häufig von lokalen Behörden im Mietenspiegel veröffentlicht. Liegt Ihre Miete niedriger, empfiehlt es sich, Mieter zu bleiben.

**NEIN** Es fallen höhere Sanierungs- und Reparaturkosten an. Als Rücklage sollten Sie zukünftig monatlich einen Euro pro Quadratmeter für die Instandhaltung zur Seite legen können. **Können Sie das?**

**NEIN** Bleiben Sie Mieter. Der neue Eigentümer kann Sie weder einfach kündigen noch die Miete erhöhen.

**JA** Je besser der Zustand der Immobilie, umso leichter lassen sich zukünftige Kosten abschätzen. Falls Sie Ihre Bleibe nach dem Kauf umbauen wollen, sollten Sie beim Grundbuchamt erfragen, was Sie an der Immobilie ändern könnten.

**Wie steht's um Ihr Sparschwein?**

Kalkulieren Sie die Kosten, die beim Immobilienkauf auf Sie zukommen werden, indem Sie zusätzlich zum Kaufpreis auch etwaige Reparatur- und Sanierungsausgaben berücksichtigen. Außerdem müssen Sie mit Anschaffungskosten – Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notargebühren – in Höhe von 5 bis 15 Prozent des Kaufpreises rechnen. **Können Sie mindestens 20 bis 35 Prozent der Summe mit Eigenkapital decken?**

**JA** Bereiten Ihnen Schulden Unbehagen?

**NEIN** In diesem Fall stellt der Kauf ein hohes Risiko dar. Schauen Sie sich nach einer günstigeren Immobilie um, oder legen Sie den Traum vom Eigenheim erst mal auf Eis.

**Als Wohnobjekt** Wenn Sie selbst in der Immobilie wohnen, profitieren Sie von Fördertöpfen wie beispielsweise dem KfW-Wohneigentumsprogramm. Zinsgünstige oder -lose Kredite stehen in manchen Bundesländern Familien zur Verfügung, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten.