

Mieten oder kaufen?

Corona hin, Corona her. Wer angesichts der angespannten Pandemielage auf sinkende Immobilienpreise gehofft hat, dürfte angesichts der jüngsten Entwicklungen enttäuscht sein. Denn der Preisanstieg im dritten Quartal 2020 war laut Statistischem Bundesamt ganz im Gegenteil der stärkste seit vier Jahren. In mittleren Großstädten zogen die Preise im Schnitt sogar zweistellig an.

Unterm Strich waren Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt 7,8 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. Vor allem in den großen Metropolen ist Wohneigentum abermals teurer geworden. In Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 8,9 Prozent und Eigentumswohnungen um 7,3 Prozent. Damit bestätigt sich ein Trend: Immobilien stehen bei den Deutschen schon seit Jahren hoch im Kurs.

Niedrige Bauzinsen als Treiber

Ein Grund sind die historisch niedrigen Bauzinsen. Wer ein wenig Eigenkapital mitbringt, zahlt bei einer Laufzeit mit zehn Jahren deutlich weniger als 1 Prozent. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält den Leitzins bereits seit März 2016 auf dem Rekordtief von 0,0 Prozent. Doch lohnt sich der Kauf eines Häuschens oder einer schicken Wohnung angesichts der gestiegenen Preise überhaupt noch? Diese Frage lässt sich leider pauschal nicht so einfach beantworten. Hier aber einige Tipps, wie du der richtigen Antwort auf die Spur kommst.

Mieten oder kaufen günstiger?

Zum einen musst du dir unabhängig von den Finanzen die Frage stellen: Bin ich überhaupt der Typ, der eine Immobilie kaufen

sollte? Denn einige Nachteile sind nicht von der Hand zu weisen. So bindest du dich an einen festen Ort. Wahrscheinlich steigt auch erst einmal die finanzielle Belastung. Eine Immobilie macht zudem Arbeit, schon lange vorm Einzug. Planung, Entscheidungen, Kontrolle – all das kostet Zeit und Nerven. Später musst du dich um Instandsetzung und Reparaturen selbst kümmern.

Schreckt dich das alles nicht ab, lohnt es sich genau zu rechnen, ob mieten oder kaufen am Wunschort günstiger ist. Klassischerweise vergleichst du dazu von möglichst ähnlichen Objekten die monatlichen Mietausgaben (Kaltmiete) und vergleicht diese mit einer möglichen Monatsrate für die Finanzierung. Dabei helfen dir Internet-Rechner wie die der [Stiftung Warentest](#) oder von [Dr. Klein](#). Entpuppen sich die monatlichen Zahlungen für die Bank im Vergleich zur Monatsmiete als niedriger, spricht das erst einmal für einen Kauf.

Immobilien in deiner Stadt zu teuer?

Ein weiterer Tipp: Du kannst berechnen, welches Preisniveau Immobilien in deinem Ort inzwischen erreicht haben. Dazu vergleichst du Mieten und Kaufpreise miteinander. Konkret ermittelst du die aktuelle, jährliche Kaltmiete von verschiedenen Objekten sowie den Kaufpreis ähnlicher Immobilien. Dann teilst du die durchschnittlichen Kaufpreise durch die durchschnittlichen Jahresmieten.

Achte darauf, dass Du für einen Vergleich mit einer aktuellen Angebotsmiete für eine vergleichbare Immobilie rechnest und nicht etwa mit Zahlen aus den vergangenen Jahren. Wichtig ist die Kaltmiete, die ein Mieter zahlen müsste, also die Miete ohne alle Neben- oder Betriebskosten. Teile dann den angebotenen Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete für die Immobilie. Bis zu einem Quotienten von 20 sind die Kaufpreise

noch recht günstig, ab 25 gilt es teuer. Beispiel: 100 qm-Wohnungen in deiner Stadt kosten um die 300.000 Euro und eine Jahresmiete im Schnitt 14.000 Euro. Die Rechnung wäre dann $300.000 \text{ geteilt durch } 14.000$. Ergibt einen Quotienten von 21,42.

Unsicherheitsfaktor Zukunft

Das Problem bei solchen Berechnungen: Sie stellen nur eine Momentaufnahme dar. Niemand weiß genau, wie sich die Mieten, die Preise sowie die Bauzinsen generell und im speziellen in deinem Umfeld in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln.

Nur für Bauzinsen gilt als relativ sicher, dass sie mittelfristig nicht steigen. Was aber Themen wie Stadt-, Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung angeht, muss man schon über eine gute Glaskugel verfügen, um valide Aussagen für die Zukunft zu treffen. Ob du also besser mietest oder kaufst, wirst du erst in 20 bis 30 Jahren genau wissen.

Fazit

Wie die Welt in einigen Jahrzehnten aussieht, weiß niemand. Deswegen kann dir auch niemand genau sagen, ob mieten oder kaufen für dich die bessere Wahl darstellt. Nur eins ist sicher: Aus dem Bauch raus solltest du besser nicht kaufen. Der Kauf einer eigenen Immobilie ist schließlich eine, wenn nicht die größte Investition deines Lebens.