

Finanztipp von ARD-Morgenmagazin und der Zeitschrift FINANZtest

THEMA:	KAUF ODER MIETE
Autor:	Hubert Feller
EXPERTIN IM STUDIO:	CHRISTIANE LANGE
Funktion:	Redakteurin FINANZtest

Die niedrigen Kreditzinsen machen den Kauf einer Immobilie attraktiv – und ein Kauf ist manchmal billiger als ein Haus oder eine Wohnung zu mieten. Aber Käufer müssen genau hinschauen, wo sie suchen. Auch der Blick über die Stadtgrenzen hinaus lohnt sich, zum Beispiel im Ruhrgebiet. In Essen liegen die Mieten ähnlich hoch wie in Dortmund. Da sich jedoch die Kaufpreise deutlich unterscheiden, kann statt einer Mietwohnung in Essen auch Eigentum in Dortmund infrage kommen. Generell gilt: Wen es aufs Land zieht, der kommt oft günstiger weg als in den Städten.

Wo besser kaufen, wo besser mieten?

FINANZtest hat am Beispiel der Städte Frankfurt am Main und München ermittelt, ob sich Kauf oder Miete mehr lohnen. In beiden Fällen steht der Kunde vor der Frage, ob er eine 80 Quadratmeter große Wohnung in guter Lage und mit guter Ausstattung lieber kaufen oder neu mieten soll. Ergebnis: Der Frankfurter spart von Anfang an über 14 Euro im Monat, wenn er eine Wohnung kauft, statt neu zu mieten. Der Münchener dagegen zahlt als Käufer anfangs 300 Euro im Monat drauf. Grund für das unterschiedliche Ergebnis sind die Quadratmeterpreise für Kaufimmobilien. Sie klaffen weiter auseinander als die Nettokaltmieten für Neuvermietungen. In Zahlen: In München kostet der Kauf bezogen auf den Quadratmeter 4.530 Euro, die Miete 14,90 Euro. In Frankfurt kostet der Quadratmeter 3.120 Euro – und die entsprechende Miete 14 Euro.

Preise und Mieten für 50 Städte und Landkreise

Die Preise und Mieten stammen aus der Datenbank des Verbandes der Pfandbriefbanken (vdp), die rund 900.000 Immobilienkäufe aus zehn Jahren erfasst hat. Der vdp hat FINANZtest nicht nur die Kaufpreise des vergangenen Jahres für Häuser und Wohnungen, sondern auch die Neuvertragsmieten für 30 Städte und 20 Landkreise geliefert. In der Vergleichsrechnung für Frankfurt und München werden beim Kauf Kosten für Makler, Notar und Grunderwerbsteuer, Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung sowie die entgangenen Zinsen für das eingesetzte Eigenkapital berücksichtigt. Als Eigenkapital haben die Experten 25 Prozent der Kaufkosten angesetzt. Am Ende werden die monatlichen Gesamtkosten für den Kauf mit der Nettokaltmiete verglichen.

Kaufpreis-Miete-Verhältnis muss stimmen

Um ungefähr abzuschätzen, ob sich ein Kauf lohnt, fragen sich Fachleute: Wie viele Jahresnettokaltmieten muss ich aufwenden, um den Kaufpreis bezahlen zu können? Dieses Verhältnis von Kaufpreis und Miete liegt im Beispiel bei 18,6 für Frankfurt und 25,3 für München. Ein Verhältnis unter 20 gilt als günstig, darüber wird es teuer – so die Faustregel.

Nettokaltmiete als Vergleichsmaßstab

Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne Heizung, Müllgebühren und andere Betriebskosten. Wer als Mieter für sich selbst eine Vergleichsrechnung anstellen will, muss den Kaufpreis einer Wohnung durch seine aktuelle Jahresnettokaltmiete teilen. Ein Kauf kann sich auch bei hohem Kaufpreis-Miete-Verhältnis lohnen, wenn die Wohnung laufend an Wert gewinnt. Je höher das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto mehr spekuliert der Käufer auf steigende Preise. Umgekehrt kann ein niedriges Kaufpreis-Miete-Verhältnis ein Zeichen dafür sein, dass die Wohnung, etwa aufgrund ihrer Lage künftig nicht sehr begehrt sein dürfte. Ein Käufer darf dann nicht auf hohe Gewinne bei einem späteren Verkauf spekulieren. Das gilt für viele ländliche Regionen, vor allem in den östlichen Bundesländern. Für Menschen, die dauerhaft in ihrer Immobilie bleiben wollen, ist die Preisentwicklung eher zweitrangig.

Fünf gute Gründe für ein Eigenheim

1. **Mietfreiheit:** Ist Ihr Haus oder Ihre Wohnung abbezahlt, müssen Sie für das Wohnen nur noch wenig ausgeben. Das macht Ihr Eigenheim zu einer guten Grundlage für Ihre Altersvorsorge.
2. **Sicherheit:** Sie müssen keine Angst vor einer Mieterhöhung oder Kündigung haben.
3. **Stabiler Wert:** Der Wert Ihrer Immobilie ist vergleichsweise sicher – vorausgesetzt Preis, Qualität und Lage stimmen.
4. **Hohe Wohnqualität:** Sie können Ihre Gestaltungswünsche eher verwirklichen und mehr Wohnkomfort erreichen.
5. **Inflationsschutz:** Sie sind nicht betroffen, wenn eine Geldentwertung zu steigenden Mieten führt. Der reale Wert Ihrer Immobilie bleibt weitgehend erhalten.

Fünf gute Gründe gegen ein Eigenheim

1. **Kapitalbindung:** Ihr Vermögen steckt zu großen Teilen in der Immobilie und steht lange Zeit nicht für andere Ausgaben zur Verfügung.
2. **Geringe Flexibilität:** Ihr Eigenheim macht Sie unflexibel, etwa bei der Arbeitsplatzsuche.
3. **Hoher Arbeitsaufwand:** An Ihrer Immobilie ist immer etwas zu tun, nicht nur beim Bau, sondern auch, um sie instand zu halten.
4. **Konsumverzicht:** Ihre finanzielle Belastung kann anfangs höher sein als Ihre Miete es war. Nur wenn Sie preiswert kaufen, können Sie derzeit, dank niedriger Zinsen, von Beginn an Geld sparen.
5. **Risiko:** Müssen Sie das Haus nach wenigen Jahren verkaufen, bringt das meist Verluste. Können Sie die Raten nicht zahlen, droht sogar die Zwangsversteigerung.

TIPPS

- **Kaufen oder mieten:** Sie wollen umziehen oder zahlen eine hohe Miete? Ein Kauf könnte eine Alternative sein, wenn Ihre persönliche Situation dazu passt.
- **Vergleichen:** Stellen Sie eine Vergleichsrechnung zwischen Kauf und Miete auf. Dabei hilft Ihnen der Immobilienpreisrechner von FINANZtest (www.test.de/Immorechner), der Preise und Mieten für verschiedene Lagen und Ausstattungen in 30 Städten und 20 Landkreisen enthält.
- **Prüfen:** Wenn Sie ein Objekt gefunden haben, sollten Sie die Finanzierungsberatung der Verbraucherzentralen nutzen. Die Berater rechnen mit Ihnen durch, ob Sie sich den Kauf wirklich leisten können und wie Sie ihn am besten finanzieren. Eine ausführliche Beratung kostet etwa 100 bis 160 Euro.

WEITERE INFORMATIONEN:

- Im neuesten Heft FINANZtest 8/2013 finden Sie weitere Informationen zum Thema (und Artikel ‚Kauf schlägt Miete‘, S. 54 ff.). FINANZtest hat anhand von zwei Beispielen nachgerechnet, unter welchen Voraussetzungen Käufer vom ersten Tag an sparen. Dazu gibt es eine große Tabelle mit Immobilienpreisen für 50 Städte und Landkreise, differenziert nach Lage und Ausstattung. Und eine Grafik zeigt auf einen Blick, wo Wohneigentum besonders günstig oder teuer ist.
- FINANZtest BESTELLSERVICE: 01805 – 00 24 67 (14 Cent pro Minute) oder
- LESERSERVICE: 09001 – 58 37 82 (62 Cent pro Minute)