



vom 17.02.2020

Mieter bleiben? Dafür gibt es gute Gründe...

Sicher: Die Mieten sind hoch. Aber dass ein Wohnungseigentümer quasi geldsorgenfrei ist, wenn die Immobilie abbezahlt ist, stimmt auch nicht. Was bleibt, ist die Belastung für Instandhaltung und Verwaltung, erklärt der Haus- und Grund-Vorsitzende Rudolf Stürzer. Eigentümer kämpfen an vielen Fronten, etwa mit Handwerkern bei mangelhaft ausgeführten Reparaturen. Als Mieter dagegen muss man nur für Kleinreparaturen aufkommen. Zu recht kommen müssen Eigentümer mit schludrigen Hausverwaltungen, mit unangenehmen Miteigentümern, mit Baubehörden, wenn es um Umbauten oder Erweiterungen geht. Mieter müssen sich

um all dies nicht kümmern. Auch haftungstechnisch – etwa bei Schäden durch herabgefallene Dachziegel – ist in erster Linie der Eigentümer verantwortlich.

Außerdem sind Mieter viel flexibler und tun sich leichter bei Veränderungen, etwa einer Versetzung in eine andere Stadt, einer Trennung oder Änderung der Familiengröße. Passt die Wohnung nicht mehr, kündigt man. Gleiches gilt bei der nicht seltenen Flucht vor nervigen Nachbarn.

Eigentümer können die Wohnung zwar verkaufen, zahlen aber – jedenfalls dann, wenn dies kurz nach dem Kauf passiert – meistens drauf. Insbesondere Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer,



Mieten oder kaufen? Wer sich traut und es wagt, viel Geld in ein Eigenheim zu investieren, sollte einige Dinge beachten

Makler, Notar, Grundbuchamt etc.) in Höhe von rund zehn Prozent des Kaufpreises sind verloren. Bei einem Kaufpreis von 500 000 Euro sind damit 50 000 Euro futsch.

Immobilie kaufen? Wer sich trauen darf

Eine Immobilie zu kaufen, bringt einige Vorteile. Zum Beispiel gibt es kein Kündigungsrisiko. Auch können Sie allein entscheiden, wie Sie wohnen – so verrückt Ihre Ideen auch sein mögen. Kein Vermieter kann Ihnen die freistehende Badewanne im Wohnzimmer verbieten.

Zwar haben Wohnungseigentümer in den ersten Jahren nach Erwerb eine höhere monatliche Belastung als Mieter. Wer aber fleißig tilgt, für den wendet sich das Blatt. Das kann bei den derzeitigen Niedrigzinsen bereits nach fünf bis zehn Jahren der Fall sein – abhängig vom einge-

setzten Eigenkapital, der Zins- und Tilgungshöhe sowie Sondertilgungen, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München.

Bei einem Eigenkapital von 30 Prozent des Kaufpreises und einer Tilgung von mindestens von drei Prozent kann das Darlehen nach 25 Jahren zurückgezahlt sein. Wer mit 40 Jahren eine Wohnung erwirbt, kann bei Renteneintritt schuldenfrei sein. Der Mieter muss dagegen mit weiter steigenden Mieten rechnen – obwohl er als Rentner meist wenig Einkünfte hat.

Vor dem Kauf rät Stürzer zum Kassensturz: „Die monatliche Belastung durch den Kauf sollte nicht mehr als 35 Prozent des Nettoeinkommens betragen.“ Weiterhin sollte das private und berufliche Umfeld insoweit passen, dass man in nächster Zeit nicht mit einschneidenden Veränderungen rechnen muss. Ansonsten bleibt man – jedenfalls zunächst – besser Mieter.