

# Mieten oder kaufen? Die wahre Rechnung!



**910 000**  
Kaufpreis in €

+ **78 000**  
Kaufnebenkosten  
bei Kauf über Makler  
= **988 000**  
Gesamtkosten

- **169 000**  
Eigenkapital  
10% vom Kaufpreis + NK  
= **819 000**  
Kreditsumme

**3754**  
Kreditrate pro Monat  
Zinssatz 4,0%, Tilgung 1,5%  
+ **450**  
Bewirtschaftungskosten pro  
Monat (4,50 € pro qm)

= **4204**  
Gesamtbelastung pro Monat

**1735**  
Monatl. Mehrbelastung  
in € gegenüber  
Mietwohnung

**63%**  
Mehrbelastung in %  
der Mietkosten

## Immo-Irrsinn in München: Wer profitieren kann

Die Kaufpreise bei Immobilien sind gefallen – und dieser Trendschein anzuhalten. Klingt zu schön, um wahr zu sein? Kommt drauf an... Denn trotz der gesunkenen Preise lohnt es sich nur in einigen Fällen tatsächlich, eine Immobilie zu kaufen, statt zur Miete zu wohnen – und das, obwohl die Mieten gestiegen sind. Das geht aus einer neuen Studie der Immobilienforschungsgesellschaft vdpResearch hervor, die bei *Finanztest* veröffentlicht wurde.

Fakt ist: Wer im ersten Quartal dieses Jahres ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte kaufte, zahlte im Schnitt 2,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen liegt der Rückgang sogar bei 3,8 Prozent. Demgegenüber sind die Mieten um 5,3 Prozent in die Höhe geschossen. Klar: Da wittert so mancher

seine Chance, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Trotzdem ist Vorsicht geboten: Der Kauf lohnt sich nur, wenn man genug Eigenkapital hat – das gilt heute noch deutlicher als noch vor ein paar Jahren. Ansonsten bleibt Mieten die günstigere Lösung. Grund da-

für sind die teuren Kredite. Denn Zins und Tilgung schlagen vor allem in München – dem nach wie vor teuersten Pflaster Deutschlands – massiv zu Buche. Wer zum Beispiel mit zehn Prozent Eigenkapital eine 910 000 Euro teure Wohnung kaufen will, muss gegenüber der Miete im Monat satte 63 Prozent mehr Geld aufbringen (siehe Beispielrechnung rechts).

Was heißt das für Kaufwillige? Stephan Kippes

vom Immobilienverband Deutschland (IVD) rät davon ab, auf Teufel komm raus zu kaufen: „Davon hat man nichts.“ Wer es dennoch versuchen will, sollte laut Kippes vor allem auf die Zinsen schauen. „Man sollte ein wenig mit den Banken pokern“, sagt er. Zudem sei es eine Überlegung wert, die Ballungszentren zu verlassen. Je weiter man von München und den S-Bahn-Ästen weggeht, desto niedriger werden die Preise – freilich auf einem insgesamt hohen

Gesamt-Niveau (siehe Karte unten). Wichtig ist in jedem Fall: Wie gut ist der energetische Zustand der Immobilie? Denn wer bald in Dämmung oder Heizung investieren muss, auf den können hohe Kosten zukommen.

ANDREAS DASCHNER



In unserem Ballungszentrum kosten Eigentumswohnungen im Schnitt mehr als 5000, direkt in München sogar mehr als 15 000 Euro/qm.

- über 5000 €/qm
- über 4000 €/qm
- über 3000 €/qm

### Das sagt der Sparkassen-Experte

Bei der Stadtsparkasse München ist die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen laut Thomas Reineck, Leiter des Immobilien-Centers Neuperlach, zuletzt deutlich zurückgegangen. Eine Pauschalregel, wie viel Eigenkapital man für einen Kauf mitbringen muss, damit sich ein Kauf rentiert, gebe es aber nicht. Generell gelte aber: Je mehr, desto besser – denn das senkt Zins und Tilgung.



### Das sagt der Grundbesitzer-Verein

Der Kaufmarkt ist laut Rudolf Stürzer von Haus und Grund München „total eingebrochen“. Die Preise sanken dennoch nur langsam. Was rät der Experte den Immobilienbesitzern, die jetzt verkaufen wollen? „Unbedingt abwarten“, sagt Stürzer. Wer sein Haus oder seine Wohnung nicht unbedingt veräußern muss, sollte es vorerst behalten. Denn: „Die Situation wird sich mittelfristig wieder beruhigen.“

