



„Wohnen Eigentümer billiger als Mieter?“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine Scherzfrage angesichts der exorbitanten Kaufpreise für Eigentumswohnungen gerade in München? Nein! Eigentümer wohnen tatsächlich billiger als Mieter. Natürlich nicht sofort nach dem Kauf - schon gar nicht im Großraum München. Hier zahlen Käufer für eine 70 m² große Bestandswohnung nach einer aktuellen Marktanalyse - anders als in preisgünstigeren Regionen - auch nach 5 Jahren noch monatlich 565 € mehr als Mieter einer vergleichbaren Wohnung. Aber auch in München wendet sich das Blatt spätestens in 10 Jahren nach dem Kauf. Dann ist Mieten teurer! Der Grund dafür ist, dass - eine langfristige Zinsbindung vorausgesetzt - die Raten für den Immobilienkredit gleich bleiben; während die Mieten gerade in Ballungsgebieten wie München auch in Zukunft weiter und deutlich steigen werden. Ursächlich ist das weiter zunehmende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau geht gegen Null. Die Nachfrage zieht durch Zuzug und immer noch deutlich steigende Pro-Kopf-Wohnfläche weiter an. Da gibt es für die Mieten nur einen Weg: nach oben. Darüber sind sich alle Experten einig. Auch staatliche Eingriffe wie Mietpreisbremse und Co werden daran nichts Grundlegendes ändern können.

Aber auch auf dem Kaufmarkt ziehen die Zahlen der Transaktionen und die Kaufpreise gerade wieder an. Für potenzielle Interessenten bedeutet dies: Besser wird es nicht.

Fazit: Wer es sich leisten kann, in den ersten 10 Jahren nach dem Kauf mehr zu bezahlen als für eine vergleichbare Mietwohnung, sollte nicht mehr allzu lange zögern. Spätestens beim Eintritt ins Rentenalter, aber vielleicht auch schon lange Zeit davor, wird es der Käufer genießen können, besser, sicherer und vor allem billiger zu wohnen, als wenn er immer noch Mieter wäre.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei Haus + Grund München mit seinen inzwischen über 42.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 25 Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten und Energieberater helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Ihr
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt
Vorsitzender von Haus + Grund München