

Checkliste Kaufen oder Mieten



KAUFEN ODER MIETEN



– Wie entscheiden Sie richtig?

Beim Blick auf Ihren Kontoauszug fällt vielen Mietern vermutlich auf, dass in der Regel der Löwenanteil des Haushaltsgeldes für die Mietzahlung draufgeht. Die Fragestellung, ob auf Dauer das Geld lieber in die eigenen vier Wände investiert werden sollte, und nicht einem Vermieter in den Rachen geworfen werden soll, ist durchaus legitim. Genauso berechtigt sind allerdings die Sorgen unerfahrener Immobilieninteressenten, die von Maklern zugesichert bekommen, Kaufen sei langfristig immer besser.

Durchaus hängt die Entscheidung hauptsächlich von Ihren persönlichen Wünschen und Ihren Lebensplänen ab, genauso wie vom Kaufpreis der Immobilie.

Welche Kriterien gilt es zu beachten?

- **Was sind die besten Argumente für einen Kauf?** – Sofern Sie nicht zu teuer kaufen und die Immobilienpreise langfristig stabil bleiben, schneiden Sie besser als der Mieter ab. Dank des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus für Immobilienkredite können sich so viele Menschen wie nie zuvor ein Eigenheim leisten. Als Eigentümer dürfen Sie sich Monat für Monat darüber freuen, mit der Ratenzahlung an die Bank stetig ein eigenes Vermögen aufzubauen und können Ihre langfristige Geldanlage bis ins Alter bewohnen.
- **Welche Nachteile können durch einen Kauf entstehen?** – Die konstante Steigerung der Kaufpreise erfordert in Deutschland die Aufnahme eines hohen Kredits. Sie sind selbst in der Pflicht, Instandhaltungsausgaben zu zahlen und Verantwortung für alle Renovierungen zu tragen.
- **Welche Kosten müssen beim Kauf zusätzlich zum reinen Kaufpreis beachtet werden?** – Zwischen 7-12 % zusätzlich fallen für Nebenkosten wie Makler oder Grunderwerbssteuer und Notar und Gerichtskosten.
- **Zu welchem Darlehen raten Experten?** – Bei der aktuellen Niedrigzinsphase wäre die Überlegung anzustreben, ein Darlehen mit langer Zinsbindung abzuschließen.
- **Wie können Sie den Zins vorteilhaft beeinflussen?** – Die Faustregel lautet: je mehr Eigenkapital Sie einbringen, desto geringer wird der Zins.
- **Wie können Sie grob einen Kaufpreis schätzen und dem Mietpreis gegenüber stellen?** – Zur Einschätzung des Kaufpreises ist es ein gutes Indiz, den Kaufpreisfaktor auszurechnen. Dieser Faktor stellt die Mietzahlungen dem Kaufpreis gegenüber und errechnet einen Wert, nach wie vielen Jahren sich das Objekt selbst refinanzieren würde.
- **Welche Argumente sprechen für die Miete?** – Als Mieter stehen Sie dann besonders gut da, wenn Sie Ihr Eigenka-

pital und Einsparungen gegenüber dem Kauf langfristig anlegen und dabei eine gute Rendite erzielen. Miete macht Sie wesentlich flexibler, falls es zu beruflich oder familiär bedingten Umzügen käme oder Sie für längere Zeit sorgenfrei ins Ausland gehen möchten.

● **Was sind die Nachteile eines Mietverhältnisses?** – Fakt ist, dass nicht nur die Kaufpreise, sondern auch die Mieten steigen. Hinzu kommt, dass es gerade in urbanen Gebieten und Ballungszentren immer schwieriger wird, gute Preis-Leistungs-Verhältnisse auf dem ohnehin kargen Mietmarkt zu finden. Beachten Sie zudem, dass Sie auch im Rentenalter für Miete aufkommen müssen. In Ihrer Gestaltungsfreiheit sowie bei der Instandhaltung Ihrer Mietwohnung sind Sie in gewisser Weise von der Gunst des Vermieters abhängig, der Nebenkosten auf Sie umlegen kann.

● **Wie entscheiden Sie richtig?** – Sie sollten sich nicht ausschließlich mit dem Gedanken befassen, welche monatlichen Kosten aktuell auf Sie zukommen. Denn schließlich fällt nach Abzahlung einer Immobilienfinanzierung die monatliche Belastung der Finanzierung weg. Die Miete hingegen bleibt bestehen, oder wird gegebenenfalls eher noch erhöht. Damit haben Sie durch einen Kauf die höhere Planbarkeit hinsichtlich Ihrer Finanzen.



