

Immobilien: Mieten steigen trotz niedriger Inflationsraten weiter

10.6.2010, geschrieben von [Carsten Germann](#) in der Kategorie: [Finanzen](#)

Folgende Tags wurden vergeben: [Anschlussfinanzierung](#), [Immobilienfinanzierung](#), [Mietsteigerungen](#), [München](#)



Fotolia.com

Trotz derzeit herrschender Deflation steigen die Mieten in Deutschland kräftig weiter. In München sind aktuell rekordverdächtige Mieten zu beobachten: Wer in der Weltstadt mit Herz eine [Wohnung mieten](#) will, muss bis zu 15 Euro pro Quadratmeter einkalkulieren. Zum Vergleich: Im Schnitt liegt der Quadratmeterpreis in Deutschland bei 6,31 Euro. Insgesamt, das teilt der Münchner Immobilienvermittler PlanetHome mit, ist bei den Mietpreisen mit weiteren Steigerungen zu rechnen. Trübe Aussichten für Schnäppchenjäger. Die Mietpreise tendieren nach Auskunft des Immobilienvermittlers PlanetHome AG insgesamt aufwärts. Und: Im Jahr 2025 werden in Deutschland einer aktuellen Studie zufolge

jährlich etwa 360.000 Wohnungen fehlen. Vom aktuellen Bestand werden dann 160.000 Wohnungen aufgrund von Baufälligkeit nicht mehr nutzbar sein. „Spätestens dann deckt das Angebot die Nachfrage nicht mehr – es drohen deutliche Mietpreiserhöhungen“, prognostiziert Robert Anzenberger, Vorstand von Planet Home. Angesichts des derzeitigen Zinstiefs rät Immobilienprofi Anzenberger, den Kauf der eigenen vier Wände zu prüfen. Denn: „Während mieten Jahr für Jahr teurer wird, bleibt die monatliche Kreditrate über viele Jahre stabil. Außerdem steht der Eigentümer nach der Schuldentilgung – im Gegensatz zum Mieter – nicht mit leeren Händen da. Er hat die Miete quasi in die eigene Tasche bezahlt.“

Von daher verwundert es kaum, dass 59 Prozent der Mieter es vorziehen würden, in den eigenen vier Wänden zu leben. Konkrete Kaufpläne für eine Immobilie haben aber nur 20 Prozent der Befragten. „Viele wissen gar nicht, dass sie sich den Kauf einer Immobilie gut leisten könnten“, vermutet Robert Anzenberger. Dass sich Immobilienerwerb derzeit besonders lohnt, zeigt auch der Blick auf die Finanzierungskosten. Hypothekenkredite mit einer Laufzeit von zehn Jahren sind aktuell bereits ab 3,6 Prozent zu haben. Ein Baukredit über 200.000 Euro (zehn Jahre Zinsbindung, zwei Prozent Anfangstilgung) kostet dadurch nur 930 Euro pro Monat. Viele Mieter zahlen deutlich mehr. Beispiel: Wer über einen Zeitraum von 25 Jahren jeden Monat 1.000 Euro an seinen Vermieter überweist, hat insgesamt 300.000 Euro Miete gezahlt. Schaut man auf die Eigenheim-Finanzierung inklusive [Anschlussfinanzierung](#), so würde dieser Betrag locker ausreichen.

Das bedeutet: Es lohnt sich, bereits nach wenigen Berufsjahren in die eigene Immobilie zu investieren – sobald etwa 20 Prozent des Kaufpreises aus der eigenen Tasche bezahlt werden können. „Die meisten Käufer erwerben im Alter von 30 bis 35 Jahren Wohneigentum. Wer über 2.000 Euro netto verdient und drei bis vier Jahre gearbeitet hat, kann sich die eigenen vier Wände in den meisten Städten bereits leisten – und sollte nicht länger als nötig Miete bezahlen“, sagt Robert Anzenberger.