



Mieten oder kaufen, das ist hier die Frage!

Die Immobilienpreise ziehen derzeit vielerorts an. Das lässt viele Kaufwillige zweifeln, ob der Bau oder Kauf eines Eigenheims trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus noch sinnvoll ist. Der VerbraucherService Bayern zeigt, wie sie eine Antwort finden.

Die Miete ist die größte Ausgabe in vielen privaten Haushalten. Warum dieses Geld jeden Monat Fremden geben? Das fragen sich nach wie vor viele Menschen. Wäre es nicht geschickter, damit eigenen Wohnraum und Vermögen zu schaffen und somit gleichzeitig etwas für die Altersvorsorge zu tun? Schließlich sind die Zinsen für Immobiliendarlehen immer noch niedrig.

Doch es gibt einen Haken. Trotz Corona steigen die Preise für Wohnungen und Häuser in einigen Regionen stärker als die Mieten. „Das verunsichert“, meint Petra Gruber, Finanzberaterin beim VerbraucherService Bayern im KDFB (VSB). „Viele Kaufinteressierte fragen sich, ob sie mit Mie-

ten nicht finanziell besser fahren würden und für die Geldanlage andere Möglichkeiten nutzen sollten.“ Allgemeingültige Ratschläge hierzu sind der VSB-Expertin zufolge nicht möglich. „Jeder Einzelfall liegt anders, je nach persönlicher Lebensphilosophie und Risikoneigung“, meint sie. Sie empfiehlt, beide Alternativen sorgfältig abzuwägen. Dabei hilft die Beantwortung folgender Fragen:

Was kann ich mir leisten?

Damit nicht irgendwann ein finanzielles Desaster droht, steht unabhängig von allen Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt an erster Stelle immer die Klärung der Frage: Welchen finanziellen Spielraum habe ich? Als Faustregel

gilt: Zehn bis 20 Prozent des Kaufpreises plus Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten sowie Notar- und Maklergebühren sollten aus eigenen Mitteln finanzierbar sein, der Rest geht über Kredite.

„Bei Normalverdiener*innen sollte die monatliche Belastung für Zins und Tilgung nicht mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens ausmachen“, meint VSB-Expertin Petra Gruber. Sie rät die derzeit niedrigen Zinsen möglichst lange, zum Beispiel 15 bis 20 Jahre, zu sichern. Nicht übersehen sollten Interessierte, dass sie als Immobilienbesitzer*innen für Reparaturen selbst aufkommen und Rücklagen für spätere Instandhaltungsmaßnahmen, wie den Einbau neuer Fenster oder eine Heizungssanierung, bilden müssen. „Diese Zahlen tauchen in den Finanzierungskonzepten von Banken und Immobilienmakler*innen oft nicht auf“, warnt die Expertin.

Wo will ich kaufen, und wie sind dort die Preise?

Ob sich mit den vorhandenen finanziellen Möglichkeiten der Traum vom Eigenheim verwirklichen lässt, hängt stark vom Standort ab. Ein teures Pflaster sind nach wie vor Trendviertel und City-Bereiche vieler Großstädte.

Ob sich mit den vorhandenen finanziellen Möglichkeiten der Traum vom Eigenheim verwirklichen lässt, hängt stark vom Standort ab.

Spitzenreiter ist dem Verbrauchermagazin *Finanztest* (8/2021) zufolge nach wie vor München mit Quadratmeterpreisen von über 13 000 Euro für Eigentumswohnungen, gefolgt von Hamburg, Stuttgart, Frankfurt am Main und Berlin. In ländlichen Gebieten mit schrumpfender Bevölkerung sind Immobilien dagegen wesentlich günstiger zu haben.

Wie ist das Verhältnis von Miete und Kaufpreis?

Nicht überall ist die Situation so drastisch wie in Berlin. Wer



Schon gewusst? Der Verbraucher-Service Bayern bietet unabhängige und kompetente Beratung zur Baufinanzierung. Informationen dazu gibt es in allen Beratungsstellen und unter www.verbraucherservice-bayern.de.

dort eine Wohnung kauft, hat eine um 50 Prozent höhere Belastung als Mieter*innen vergleichbarer Objekte. Trotzdem gilt es, den Kaufpreis einer Immobilie immer mit der ortsüblichen Miete zu vergleichen.

„Wer in Erwägung zieht, eine Immobilie zu erwerben, sollte sich das Kaufpreis-Miete-Verhältnis ansehen“, meint Gruber. „Es entspricht dem Kaufpreis geteilt durch die Jahresnettokaltmiete.“ Je niedriger das Ergebnis, desto eher rentiert sich der Kauf.

Die Kaufpreise und Mieten in allen Städten und Landkreisen Deutschlands können Interessierte im Internet unter www.test.de/immobilienpreise abrufen. Als grobe Richtschnur gilt: Wenn eine Immobilie mehr als 25 Jahresmieten kostet, ist das vergleichsweise teuer. Wer für die eigenen vier Wände mehr als 30 Jahresmieten berappen muss, zahlt einen stolzen Preis, der nicht mehr wirtschaftlich, sondern emotional begründet ist.

Wie entwickeln sich Mieten und Immobilienpreise?

Der Blick in die Glaskugel ist schwierig. Expert*innen gehen davon aus, dass sich bei Mieten und Immobilienpreisen die Unterschiede zwischen attraktiven und weniger attraktiven Regionen und Städten verstärken werden. Alle, die eine Wohnung oder ein Haus kaufen, sollten sich fragen: Wird es in meiner Wunschregion in zehn oder gar 30 Jahren noch Kauf-Interessierte für meine Immobilie geben, falls ich mich verändern möchte?

Expert*innen prognostizieren für das Jahr 2021 in zahlreichen Städten und Kreisen einen Preisanstieg von vier Prozent und mehr. Was langfristig passiert, kann niemand sagen. „Im Prinzip muss jeder selbst entscheiden, ob er Wohnraum kauft oder nicht“, meint Petra Gruber. Klar muss aus ihrer Sicht sein: Wer sich fürs Mieten entscheidet, sollte je nach Risikoneigung und persönlicher Anlagementalität versuchen, auf andere Weise – zum Beispiel mit ETFs – Vermögen aufzubauen, um auch im Ruhestand Mietpreissteigerungen problemlos aufzufangen und den gewohnten Lebensstandard zu halten.

Gerti Fluhr-Meyer

VSB-Tipp:

Kein Widerrufsrecht bei schnell verderblichen Lebensmitteln

Kann ich bei online bestellten Lebensmitteln den Kaufvertrag widerrufen? Ich dachte, dass das nicht möglich sei. Karin F.

Entgegen der weit verbreiteten Meinung gibt es für im Onlinehandel gekaufte Lebensmittel keinen generellen Ausschluss vom Widerrufsrecht. Sie können in der Regel den Kaufvertrag widerrufen, die Ware zurückschicken und den Kaufpreis erstattet bekommen. Es gibt aber Ausnahmen, die sich nach Art und Zustand der bestellten Waren richten.

So besteht zum Beispiel bei Konserven und haltbar verpackten Produkten, wie Nudeln, Reis, Dosen oder Flaschen, ein Widerrufsrecht, sofern die Ware nicht geöffnet wurde. Frische Waren wie Obst, Gemüse, Milchprodukte, Fleisch oder Fisch dagegen sind schnell verderblich und deshalb vom Widerrufsrecht ausgenommen. Mangelhafte Lieferungen, etwa verdorbenes Obst oder aufgetaute Tiefkühlkost, dürfen Sie aber zurückweisen und eine Neulieferung in angemessener Zeit verlangen.

*Nicole Bräu, Verbraucherberaterin
beim VerbraucherService Bayern in Cham*



Die Qualität schnell verderblicher Lebensmittel am besten sofort bei der Lieferung kontrollieren und gegebenenfalls zurückweisen.

79 Partnerschulen Verbraucherbildung Bayern



Von links: Michael Piaolo, Bayerischer Staatsminister für Unterricht und Kultus, Eva Fuchs, Stellvertretende VSB-Vorsitzende, und Thorsten Glauber, Bayerischer Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz

Nachhaltiges Engagement in der Verbraucherbildung ist in der Pandemie relevanter denn je. Das zeigen die **Arbeiten** von **79 bayerischen Schulen**, die von **Thorsten Glauber**, Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz, **Michael Piaolo**, Staatsminister für Unterricht und Kultus, und **Eva Fuchs**, **Stellvertretende Landesvorsitzende des VerbraucherService Bayern im KDFB (VSB)**, die Auszeichnung **„Partnerschule Verbraucherbildung Bayern“** erhielten.

„In diesem Projektturnus war es aufgrund von Homeschooling und Wechselunterricht eine besondere Herausforderung, die Projektthemen zu bearbeiten. Ich bin begeistert, was für großartige Beiträge trotzdem erstellt wurden“, lobt Jurymitglied **Eva Fuchs (VSB)**.

Mehr über die kreativen Ideen und Lernkonzepte vom Rap bis zum E-Book erfahren Sie im **Auszeichnungsfilm „Partnerschule Verbraucherbildung 2021“** unter www.partnerschule-bayern.de

VSB-Bildungsprogramm

Webshop für Onlinekurse und -vorträge

Ab in den Warenkorb – das heißt es seit Kurzem beim Verbraucherservice Bayern im KDFB (VSB). Sämtliche **Angebote im Online-Bildungsprogramm** können Interessierte jetzt in **einem Webshop** bequem **online buchen** – von zu Hause und von unterwegs am Smartphone, Tablet oder am PC.

Die Themen der Kurse und Vorträge reichen von Darmgesundheit, Elementarschadensversicherung und Schimmel in Wohnräumen, die elektronische Patientenakte bis hin zum Essen für die Psyche. Für die **Teilnahme** braucht es keine besondere Ausstattung oder spezielle Programme. Sie erfolgt ganz einfach über einen **Zugangslink zur Webinar-Plattform edudip**, den Interessierte nach der Anmeldung in



einer Bestätigungsmail erhalten.

Schauen Sie doch mal rein!

Zum Ausprobieren bietet der VSB **am 29. Oktober, dem Weltspartag**, einen **kostenlosen Webinar-Marathon** zu folgenden Themen:

■ 9 Uhr: Riester-Rente
■ 10 Uhr: Negativzinsen und Verwahrentgelte

■ 11 Uhr: Geldanlage mit nachhaltigen ETFs

Im regulären Programm kostet die

Teilnahme an einer Veranstaltung in der

Regel **acht Euro, KDFB-Frauen erhalten zwei Euro Ermäßigung**. Die Bezahlung erfolgt per PayPal oder per Banküberweisung. Den **Webshop** finden Sie unter **www.verbraucherservice-bayern.de/termine**

gfm

Foto: ©Drobot/Deany/stock.adobe.com (Online-Shopping)



**VerbraucherService
Bayern** im KDFB e.V.

LANDESGESCHÄFTSSTELLE

Dachauer Straße 5/V, 80335 München
Tel. 089 51518743

www.verbraucherservice-bayern.de

BERATUNGSSTELLEN

91522 ANSBACH

Kannenstr. 16, Tel. 0981 97789793
ansbach@verbraucherservice-bayern.de

63739 ASCHAFFENBURG

Dalbergstr. 15, Tel. 06021 3301218
aschaffenburg@verbraucherservice-bayern.de

86152 AUGSBURG

Ottmarsgäßchen 8, Tel. 0821 157031
augsburg@verbraucherservice-bayern.de

96047 BAMBERG

Grüner Markt 14, Tel. 0951 202506
bamberg@verbraucherservice-bayern.de

93413 CHAM

Obere Regenstr. 15, Tel. 09971 6753
cham@verbraucherservice-bayern.de

86609 DONAUWÖRTH

Münsterplatz 4, Tel. 0906 8214
donauwoerth@verbraucherservice-bayern.de

91301 FORCHHEIM

Nürnberger Straße 15, Tel. 09191 64689
forchheim@verbraucherservice-bayern.de

85049 INGOLSTADT

Kupferstr. 24, Tel. 0841 9515999-0
ingolstadt@verbraucherservice-bayern.de

80335 MÜNCHEN

Dachauer Straße 5/V, Tel. 089 596278
muenchen@verbraucherservice-bayern.de

85375 NEUFAHRN

Bahnhofstr. 32, Tel. 08165 9751190
neufahrn@verbraucherservice-bayern.de

94032 PASSAU

Ludwigsplatz 4/I, Tel. 0851 36248
passau@verbraucherservice-bayern.de

93047 REGENSBURG

Frauenberg! 4, Tel. 0941 51604
regensburg@verbraucherservice-bayern.de

92421 SCHWANDORF

Spitalgarten 1 (Rathaus), Tel. 09431 45290
schwandorf@verbraucherservice-bayern.de

83278 TRAUNSTEIN

Bahnhofstr. 1, Tel. 0861 60908
traunstein@verbraucherservice-bayern.de

97070 WÜRZBURG

Theaterstr. 23, Roter Bau, Tel. 0931 305080
wuerzburg@verbraucherservice-bayern.de