

Mieter und Eigentümer: zwei Wohnwelten, zwei ungleiche Gruppen, zwei Perspektiven

Wohnen ist die neue soziale Frage unserer Zeit. Darin sind sich Bürger, Politik und Wirtschaft einig. Nicht einig sind sie sich darüber, wie der angespannte Wohnungsmarkt entlastet werden kann. Während über die zum Teil gegensätzlichen Methoden noch gestritten wird, bilden sich immer größer werdende Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern heraus.

Der Immobilienerwerb war lange Zeit Zeichen des sozialen Aufstiegs und gilt als wichtigstes Instrument für den Vermögensaufbau. Wegen der hohen Immobilienpreise gelingt der jungen Generation die Wohneigentumsbildung heute aber nicht mehr so leicht wie früher. Der Anteil der Mieter unter 50 Jahren, die Eigentum erwerben möchten, ist 2021 im Vergleich zu 2019 von 31 Prozent auf 24

Prozent gefallen.

Der Altersunterschied ist entscheidend: Je früher Immobilienkäufer mit der Immobilienfinanzierung beginnen, desto schneller ist das Darlehen zurückgezahlt und desto länger profitieren sie von der Wertsteigerung der eigenen Immobilie. Mieter helfen dagegen mit ihrer Mietzahlung dem Vermieter oder der Vermieterin dabei, deren Immobilieneigentum zu finanzieren.

Worin sich Mieter und Eigentümer unterscheiden und welche Vor- und Nachteile mit der jeweiligen Wohnform verbunden sind, hat Pekka Sagner, Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik am IW-Institut in Köln untersucht. Die Kernaussagen der Studie lauten:

In ganz Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2005 durchschnittlich um 75,3 Prozent gestiegen. Die Kosten für eine Immobilie betragen im Durchschnitt 354.000 Euro, das entspricht umgerechnet rund 7,4 Jahreshaushaltseinkommen. Dafür bekommt ein Käufer im bundesweiten Durchschnitt 132 Quadratmeter Wohnfläche, in den Metropolen jedoch weniger als 100 Quadratmeter und in den Mittelstädten Westdeutschlands 142 Quadratmeter.

In Deutschland beträgt die Eigentumsquote bei Immobilien derzeit 49 Prozent. Das ist im EU-Vergleich der letzte Platz. Die Wohneigentumsbildung stagniert hierzulande seit fast zehn Jahren.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist unter Wohneigentümern dreimal so hoch wie unter Mietern. Die Hälfte der Mieter wären bereit, sich für eine eigene Wohnung oder ein Eigenheim finanziell stark oder sehr stark einzuschränken.

Die derzeit niedrigen Zinsen sind weiterhin ein wichtiges Motiv für den Erwerb von Immobilien. Käufer zahlen bei dem oben angegebenen Durchschnittpreis einer Immobilie von 354.000 Euro heute 133.000 Euro weniger Zinsen als vor 13 Jahren. Auch die Altersvorsorge hat für Käufer beim Immobilienerwerb eine große Bedeutung.

Mieter und Eigentümer unterscheiden sich laut Bundeszentrale für politische Bildung bpb signifikant in der Höhe ihrer Nettovermögen: „Während Personen in Mieterhaushalten nur über ein Nettovermögen von rund 35.500 Euro verfügen, beläuft sich dieses bei Personen in selbstgenutztem Wohneigentum im Durchschnitt auf 222.000 Euro.“

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Was ist einträglicher: Jetzt verkaufen oder noch 30 Jahre vermieten?*

Haben Sie Fragen zur Wertentwicklung von Immobilien, zum Vermögensaufbau mit Immobilien und zum Immobilienerwerb?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.