

# Viele Hamburger Mieter wünschen sich Wohneigentum

**Kauf scheitert oft an fehlendem Eigenkapital und hohen Preisen**

HAMBURG :: Zwei Drittel der Hamburger wohnen zur Miete. 40 Prozent von ihnen würden allerdings lieber in den eigenen vier Wänden leben. Viele meinen, dass sie damit langfristig auch finanziell besser dastünden. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Erhebung für das Trendbarometer der Hamburger Sparkasse. Befragt wurden 800 Hamburgerinnen und Hamburger.

Doch Wohnraum in der Hansestadt zu erwerben, ist für viele Interessenten wegen der Preisexplosion in den vergangenen Jahren fast unmöglich geworden. „Vor allem im Neubaubereich gibt es abstruse Entwicklungen“, sagt Dirk Scobel, Immobilienexperte bei der Verbraucherzentrale Hamburg, dem Abendblatt. „Aber die aufgerufenen Preise werden immer noch bezahlt“, so Scobel. Er fürchtet, dass es dadurch zu weiteren Verteuerungen kommen wird.

## **Kreditbelastung sollte 40 Prozent des Nettoeinkommens nicht übersteigen**

Doch wer mietet, muss auch viel Geld ausgeben. Bei einer Jahresmiete von 15 000 Euro kommen, eingerechnet einer 0,5-prozentigen Mieterhöhung pro Jahr, in 30 Jahren Kosten von rund 500 000 Euro zusammen.

Wer stattdessen eine 100 Quadratmeter große Wohnung zum gleichen Preis in Winterhude kaufen will, muss Eigenkapital mitbringen. Bei 250 000 Euro Erspartem kämen zum Beispiel noch 250 000 Euro durch einen Hypothekenkredit hinzu. Bei – wegen der niedrigen Zinsen – 30-jähriger Laufzeit bezahlt er laut dem Bauzinsportal Interhyp zur Tilgung des Kredits mit rund 1295,83 Euro im Monat knapp 50 Euro mehr als der Mieter. Allerdings gehört ihm danach die Immobilie. Er

wohnt im Alter mietfrei und profitiert eventuell von der Wertsteigerung seines Objekts. Niedriger sind die Zinsen bei einer geringeren Laufzeit, etwa von zehn Jahren. Doch dies birgt das Risiko steigender Hypothekenzinsen.

„Den Rat, kaufen oder mieten, kann man nur nach genauer Prüfung des Einzelfalls geben“, sagt Scobel. Eine allgemein gültige Regel sei allerdings, dass die Belastung bei einer Immobilienfinanzierung (inklusive Wohnnebenkosten) nie über 40 Prozent des Nettoeinkommens liegen sollte. Bei einem Haushalt mit einem Einkommen von 2200 Euro netto im Monat dürften demnach maximal knapp 900 Euro für alle Wohnkosten ausgegeben werden. Außerdem sollte der Käufer zumindest die Nebenkosten beim Erwerb (Makler, Grunderwerbssteuer) in Höhe von rund zwölf Prozent des Gesamtpreises selbst bezahlen können.

Das fehlende Geld zur Finanzierung hält auch 64 Prozent der von der Haspa befragten Mieter davon ab, sich den Traum vom Wohneigentum zu erfüllen. Manch einen bremst aber auch ein Bauchgefühl, mit den finanziellen Verpflichtungen langfristig nicht fertig zu werden. (stü)



**Zu den teuersten Gegenden gehören die Sophienterrassen in Harvestehude**