

Die Mehrheit der Hamburger Mieter (64%) würde lieber in den eigenen vier Wänden wohnen

Haspa Trendbarometer: 45 Prozent der Hamburger geben mindestens die Hälfte des Einkommens für Miete aus

Miete und Mietnebenkosten verschlingen einen großen Teil des monatlichen Nettoeinkommens. Dies ergab das aktuelle Haspa-Trendbarometer, eine repräsentative Umfrage unter mehr als 500 Bürgern in der Metropolregion Hamburg im Auftrag der Hamburger Sparkasse. 16 Prozent der befragten Mieter müssen schon mehr als die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben, 29 Prozent etwa die Hälfte. Bei 40 Prozent der Mieter sind es rund ein Drittel und lediglich 11 Prozent zahlt weniger als ein Drittel.

„Wohneigentum langfristig günstiger als Miete“

71 Prozent aller Befragten sind überzeugt, dass Wohneigentum langfristig günstiger ist als zur Miete zu wohnen. Lediglich 8 Prozent sind der Meinung, dass es umgekehrt ist. 14 Prozent glauben, dass es keinen Unterschied macht. Dabei würde die Mehrheit der Mieter (64 %) lieber in den eigenen vier Wänden wohnen. Nur 28 Prozent sind gern Mieter. Aktuell verfügen nur 34 Prozent der Bürger über Wohneigentum, 66 Prozent sind Mieter.

Warum ändern diejenigen, die Eigentümer werden möchten, nicht ihre Situation? „Ich kann es mir nicht leisten“, ist die mit weitem Abstand häufigste Antwort. Als „derzeit ungerechtfertigt hoch“ empfinden 29 Prozent die Immobilienpreise. Angst vor einer hohen Kreditaufnahme und die grundsätzliche Ablehnung von Schulden sind für je 22 Prozent ein Grund. 17 Prozent der Mieter haben Angst vor Arbeitslosigkeit und einer damit verbundenen Zahlungsunfähigkeit, 15 Prozent möchten hinsichtlich des Wohnortes flexibel bleiben. Dass sie gern kaufen würden, aber keine passende Immobilie fänden, geben 14 Prozent an.

Preisanstieg geht weiter

Wer allerdings glaubt, dass die Zeiten besser werden, dürfte sich täuschen. Hamburg werde auch in Zukunft weiter wachsen – und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum, betont Haspa-Vorstandssprecher Dr. Harald Vogelsang. „Natürlich sind die Preise in den vergangenen Jahren stark gestiegen – und in bestimmten Luxuslagen sogar sehr drastisch. Für eine klassische Immobilienblase sehen wir derzeit aber keine Anzeichen.“ Wer sich nicht nur auf Szene-Viertel beschränke und einen längeren Atem habe, der könne trotz des angespannten Marktes noch interessante Immobilien finden, so Vogelsang. „Wir gehen davon aus, dass die Preise weiter steigen, wenn auch langsamer als bisher.“

Eine Immobilienfinanzierung sei eine sehr langfristige Angelegenheit. „Wir haben Kunden, die zahlen jeden Monat eine Rate von 1.000 Euro für Zins und Tilgung. Je nach Einkommen, Kaufpreis und Sondertilgung sind sie damit nach 20 bis 25 Jahren schuldenfrei. Wer jeden Monat eine Kaltmiete von 1.000 Euro bezahlt, ist nach 20 oder 25 Jahren immer noch Mieter – wobei es nur selten Fälle gibt, dass die Miete über einen so langen Zeitraum konstant bleibt“, sagt Ulrike Zobel, Baufinanzierungsexpertin bei der Haspa. Sie verweist auf Berechnungen des Mietervereins zu Hamburg zum Mietenspiegel. Danach stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete um 5,2 Prozent von 8,02 Euro in 2015 auf 8,44 Euro pro Quadratmeter in 2017. Damit hätten sich die Mieten fast dreimal schneller erhöht als die Lebenshaltungskosten.

Im Vergleich zu 2011 sind die Durchschnittsmieten 18 Prozent höher

Laut Mieterverein seien die Durchschnittsmieten seit 2011 sogar um 18 Prozent gestiegen. „Gegen solche Steigerungen ist man als Eigentümer geschützt. Mit einer gut aufgebauten Immobilienfinanzierung gibt es bis zum Ende der Laufzeit gleichbleibende Raten“, sagte die Expertin. „Angesichts der nach wie vor niedrigen Baufinanzierungszinsen empfiehlt es sich, über den Kauf einer Immobilie nachzudenken.“ Nicht zu unterschätzen sei auch der Aspekt der Alterssicherung durch Wohneigentum. „Die ersparte Miete wirkt im Alter wie eine zusätzliche Geldrente“, betont Zobel. Denn während beim Eigentümer im Laufe der Jahre meist der Wert der Immobilie steige, seien es beim Mieter die Kosten. Bei einem späteren Verkauf habe der Eigentümer einen Grundstock für künftige Planungen, der dem Mieter fehle.