

# Wohnung kaufen- Bitte um Erfahrungswerte

**Beitrag von „Seph“ vom 25. Januar 2017 16:49**

## Zitat von Annie111

Ich kann dir ehrlich gesagt nur zuraten, denn ich habe auch früh gekauft, günstig gewohnt, dann sehr gut verkauft, wieder gekauft, usw...

Es wird nicht billiger werden und der Mietermarkt wird sicher rauher.

Aber: Es hat auch einen Haken, falls du z.B. mal alleinerziehend wirst. Meine Bekannte in einer Mietwohnung bekam Wohngeld vom Amt, jkonnte sich so eine Teilzeitstelle leisten und es ging ihr in der Elternzeit besser. Bei Eigentum geht das nur begrenzt, die Bank will ihr Geld sehen und du musst ggf. mehr arbeiten, als du würdest, wenn es nicht nötig wäre.

Dafür sitzt du aber recht ruhig im Sattel, falls Kind mal mehr Radau macht, als es den Nachbarn lieb ist, etc.

Der Gang zur Hausbank ist immer sinnvoll, bei den mickerigen Zinsen möglichst geringe Raten und lieber mehr als Sondertilgungen. Ich zahle an die KFW 0,8%, da lohnt es sich nicht, sich unnötig durch zu hohe Raten zu belasten. Die Eigenverantwortung für Sondertilgung müsste allerdings vorhanden sein. Aber du hast einen Puffer, falls du mal knapp bei Kasse bist. Tilgungsraten runterschrauben uist immer ungünstig...

Diese Hoffnung hatten auch extrem viele US-Amerikaner vor der Immobilienkrise..."die Preise können ja nur nach oben" --> das Ergebnis haben wir alle gesehen. Das aktuelle Preisniveau ist nur dadurch realisierbar gewesen, dass die Zinsen extrem günstig sind. Damit verbunden sind die Immobilienpreise in Großstadtnähe heute bei gut 30-40 Jahreskaltmieten angekommen und stehen damit in keinem sinnvollen Verhältnis mehr zum Mietmarkt. Der Rest ist ein Blick in die Glaskugel, aber: Noch deutlich höhere Immobilienpreise wird sich ein großer Teil der Bevölkerung nicht leisten können, außer bei negativen Zinsen...ansonsten bricht die Nachfrage einfach zusammen, da schlicht nicht genug Personen mit so hohen Einkommen vorhanden sind. Und würden andersherum die Zinsen doch wieder anziehen, müssen große Preisanpassungen nach unten vorgenommen zu werden, um noch genug Nachfrage zu ermöglichen. Dann platzen aber auch zunehmend die nun recht riskanten Finanzierungen, bei denen Leute nach 20 Jahren Zinsbindung immer noch auf 60-80% Restschuld sitzen. Kurz und gut: die extremen Preissteigerungen der letzten wenigen Jahre waren nur durch ein erhebliches Absinken des Zinsniveaus möglich, viel mehr Luft ist aber nicht mehr nach oben.