

Eigenheim oder Immobilieninvestment?

Wer Immobilien für die Altersvorsorge nutzen will, der muss sich zuerst fragen, ob er tatsächlich am Grundbesitz interessiert ist, oder ob ihm nicht eher Wertpapiere liegen würden.



Geht es Ihnen tatsächlich darum, die eigenen vier Wände zu besitzen? Also mit allen Rechten und Pflichten Haus- oder Wohnungsbesitzer zu werden, auch wenn das mit Folgekosten verbunden ist?

Wenn Sie diese Frage mit „Ja“ beantworten, sollten Sie auch folgende stellen: Wollen Sie darin im Alter selber wohnen und sich so Mietausgaben ersparen? Dann wissen Sie auch sicher schon, wo Sie im Alter leben werden und wie Ihr Traumhaus aussehen soll. Legen Sie bei einer undichten Dachrinne am liebsten gleich selbst Hand an und macht es Ihnen nichts aus, mit Handwerkern zu verhandeln? Bringen Sie plötzliche Kosten von 2 000 Euro für die kaputte Heizung nicht aus der Ruhe, obwohl Sie einen laufenden Kredit abzahlen? Dann sind Sie als Käufer geeignet. Und Sie sind ein klassischer Selbstnutzer. Für Sie wird sicherlich die Immobiliensuche und das Finden Ihres Traumobjekts die größte Herausforderung sein, neben der passenden Finanzierung natürlich.

Oder verbinden Sie den Immobilienbesitz etwas pragmatischer mit der Aussicht,

später in erster Linie zusätzliche Einnahmen als Vermieter aus dem Besitz zu erzielen und Ihre Rente dadurch aufzubessern? Vielleicht wollen Sie auch ein großes Haus später „verrenten“, also wieder zu Geld machen, und selber wieder in eine kleinere Wohnung oder ein Seniorenstift ziehen? Auch das ist möglich. Ebenso wie ein späterer Verkauf der Immobilie mit Rückmiete. Dann können Sie darin wohnen bleiben, haben aber einen größeren Betrag im Alter zur Verfügung.

Über solche Konstruktionen können vor allem Käufer nachdenken, die ihre Immobilie später nicht unbedingt vererben, sondern lieber wieder zu Geld machen wollen. Sie sollten dann ganz besonderen Wert auf die Lage legen, aber auch auf den aktuellen Kaufpreis, der nicht zu hoch sein sollte. Außerdem sollte der Gebäudezustand so gut sein, dass die Immobilie nicht vor ihrem Besitzer zum betreuungsaufwendigen Pflegefall wird. Insgesamt sollte Ihre Wohnung – außer Ihnen – auch viele andere Interessenten finden, damit Sie Ihnen sichere Einnahmen bringt.

Bausparrechner

Mit dem Finanztest-Bausparrechner können Sie Angebote von Bausparkassen prüfen und miteinander vergleichen. Das Programm berechnet außerdem den Vor- oder Nachteil gegenüber einer vergleichbaren Bankfinanzierung.

Berechnungsgrundlage

Monatliche Sparrate festlegen +

Kapitalbedarf festlegen +

Sparrate und Kapitalbedarf festlegen (Profi-Version)

Monatliche Sparrate (in €) +

Kapitalbedarf (in €) +

Wo wohnen Sie? (optional) +

Vertragsbeginn +

Beginn der Finanzierung +

Sofortanzahlung (in €) +

Rechnen Sie selbst

Auf www.test.de finden Sie über die Suche nach „Rechner Eigenheimfinanzierung“ mehrere Rechner für Ihre eigene Abschätzung, zum Beispiel „Immobilien: Kaufen oder mieten?“, „Immobilien: Lohnt der Kauf einer vermieteten Wohnung?“ und den Bausparrechner.

Der Langfristvergleich

Selbstnutzer werden oder Mieter bleiben – was lohnt sich auf Dauer mehr? Im langfristigen Vermögensvergleich liegen mal die Mieter vorn, mal die Eigentümer. Aber eines steht fest: Im Alter geben Eigentümer viel weniger Geld fürs Wohnen aus.

Wohl jeder Mieter und jede Mieterin hat sich irgendwann schon einmal gefragt, ob es nicht sinnvoller wäre, jeden Monat das Geld an eine Bank zu überweisen – und davon einen Kredit zu tilgen –, statt es jahrzehntelang einem Vermieter zu „schenken“. Aufs Leben gesehen zahle jeder Bürger mindestens eine Immobilie ab – entweder die eigene oder die des Vermieters, so behaupten Bausparkassenexperten gern plakativ. Nun braucht man für Kauf und Darlehen viel Eigenkapital und gesicherte Einkommensverhältnisse. Selbst wenn man beides hat, steht die nächste Frage im

Raum: Kann man sich zu derzeitigen Preisen überhaupt noch eine Immobilie leisten? Schließlich sind die Hauspreise in vielen Städten zuletzt derart in die Höhe geschossen, dass viele doch wieder ins Grübeln kommen: Lohnt sich der Eigenheimkauf da überhaupt noch? Die Kreditzinsen ziehen ja allmählich auch wieder an. Oder ist nicht doch Mieten die bessere Variante?

Ökonomen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) haben es durchgerechnet: Sie haben die Kosten beider Seiten aufaddiert, bei Eigennutzern also den Kaufpreis, die Nebenkosten, die Instandhaltungsaufwendungen sowie die Finanzierungskosten für den Kredit und dafür, dass keine alternativen Geldanlagen getätigt werden können – und bei den Mietern entsprechend die Mietausgaben und die Erträge, die sie aus einer alternativen Geldanlage erzielen könnten.

Zudem gingen sie davon aus, dass es in den Folgejahren moderate Preissteigerungsraten bei Mieten und Kaufpreisen geben wird und zwar in dem Maße, in dem sie auch langjährig üblich waren. Sie nahmen also die Preissteigerungen aus der eher durchschnittlichen Marktphase der Jahre 2006 bis 2010 als Grundlage.

Das Ergebnis war: Die Rechnung ging in den vergangenen Jahren eindeutig zugunsten der Eigentümer aus, auch 2021 noch. Die durchschnittlichen Wohnkosten für Selbstnutzer (= Kosten der Finanzierung ohne Tilgung, entgangene Zinsen aus alternativer Verwendung des Eigenkapitals, Steuern, Gebühren und Instandhaltungskosten, verrechnet mit Wertänderungen der Immobilie) lagen demnach derzeit bei gut 4 Euro pro Quadratmeter (Stand Juni 2021), Tendenz sinkend. Dagegen lagen die Wohnkosten der Mieter (Nettokaltmieten bei Bestandsmiete bzw. Neuvermietung) bei 7 und knapp 10 Euro im Schnitt, Tendenz steigend. Selbst wenn man also zu den inzwischen hohen Kaufpreisen eine Immobilie erwirbt, liegen laut IW-Berechnungen die Wohnkosten der Selbstnutzer derzeit noch rund 40 Prozent unter denen der Mieter – und zwar selbst in den sieben Großstädten. Ihre Begründung: Die anhaltenden Niedrigzinsen machten den Immobilienerwerb nach wie vor attraktiv und die Zinsen seien zuletzt stärker gefallen als die Kaufpreise im Vergleich gestiegen seien. Zudem hätten ja auch die Mieten einen Sprung nach oben

gemacht, das verschlechtere die Bilanz für Mieter. Was man auch sehen müsse: Eigenheimkäufer leisteten sich häufig größere Wohnungen, Mieter beschränken sich dagegen im Platz. Auch das lässt die Wohnkosten pro Quadratmeter trotz hoher Finanzierungskosten für Eigentümer geringer ausfallen. „Derzeit können Immobilien nicht nur finanziert, sondern auch abbezahlt werden, ohne dass die Haushalte während des Erwerbslebens stärker als vergleichbare Mieter belastet werden“, folgert das IW, „damit ist der Vermögensaufbau faktisch ohne Mehrkosten verbunden.“ Allerdings ist entscheidend, wie schnell die Immobilie abbezahlt werden soll. Gerade auf lange Sicht sei die Finanzierung für Käufer derzeit leicht zu stemmen: „In fast der Hälfte der Großstädte ist Wohneigentum innerhalb von 35 Jahren abbezahlt“, ohne dass Selbstnutzer stärker belastet seien als Mieter, sagt das IW. Das heißt: Jung anfangen zahlt sich aus.

Aber wie sieht es nun mit den Gesamtkosten von Mietern und Eigentümern aus? Für den einzelnen Haushalt ist ja weniger entscheidend, was ihn jeder Quadratmeter kostet, denn für ihn zählt, wie viel das Wohnen insgesamt vom monatlichen Budget wegfrisst – oder übrig lässt. Dazu hat das Immobilien-Analysehaus Empirica Berechnungen angestellt. Es hat dabei nur die Wohnkosten von Miet- und Eigentümerhaushalten mit ähnlichem Nettoeinkommen verglichen (zwischen 2000 und 3000 Euro). Somit fällt bei dieser Auswertung –



Bei Kauf und Wartung sparen

Wer gerne selbst Hand anlegt, kann bei Kauf und Unterhalt eines Eigenheims kräftig sparen.

anders als bei anderen Durchschnittsrechnungen – nicht ins Gewicht, dass Immobilienkäufer im Schnitt besser verdienen und daher üblicherweise auch mehr Geld monatlich aufbringen. Betrachtet man also bei Normalverdienern die monatlichen Wohnkosten und Ausgaben von Eigentümern gegenüber Mietern, dann sieht es so aus: Ja, Eigentümer haben monatlich höhere Gesamtwohnkosten.

Aber nur in jungen Jahren, während sie noch hohe Kredite abtragen und entsprechend hohe Zinszahlungen leisten müssen. Unter 40-jährige Selbstnutzer wendeten zuletzt monatlich etwa ein Drittel ihres verfügbaren Nettoeinkommens für Wohnkosten auf, im Median 735 Euro, in Großstädten wie Köln oder Düsseldorf eher 1250 Euro, sagen Zahlen des IW. Bei jenen, die gerade erst einen Kredit aufgenommen hatten, lag der Wohnkostenanteil sogar eher bei knapp 40 Prozent. Jüngere Mieter dagegen (bis 40 Jahre) zwackten nur rund 25 Prozent vom

Netto fürs Wohnen ab. Doch in späteren Lebensjahren, wenn die Kredite weitgehend getilgt sind, liegen die Eigentümer deutlich vor den Mietern. Dann zahlen Selbstnutzer nur noch rund 500 Euro monatlich (inklusive aller Reparaturrücklagen, Nebenkosten und Steuern), schuldenfreie Selbstnutzer sogar nur 400 Euro.

Dagegen müssen Mieter dann rund 700 Euro fürs Wohnen aufbringen. Jetzt berappen sie rund ein Drittel ihres freien Einkommens. Die Selbstnutzer nur noch einen Bruchteil davon.

Die Analysten von Empirica betrachteten auch die Sparquoten von Eigentümern und Mietern: Eigentümer sparen demnach in allen Lebensphasen deutlich mehr als Mieter, wenn man sowohl die Darlehensraten als auch das freie Sparen zusammenzählt: im Schnitt rund das Doppelte, nämlich etwa 20 Prozent ihres verfügbaren Einkommens. Und davon fließt längst nicht alles nur in den Immobilienkredit, sondern

sie sparen auch rund ein bis zwei Prozentpunkte mehr in freien Sparanlagen an als Mieter. Mieter legen über alle Lebensphasen maximal zehn Prozent ihres Einkommens zurück, eher weniger.

Unterm Strich blieben Immobilienbesitzern so rund 57 Prozent vom Nettoeinkommen für den Alltagskonsum. Mietern dagegen rund 68 Prozent, also deutlich mehr.

Wie Immobilienbesitzer das kompensieren? Indem sie sich bei einigen Ausgaben einschränken: Abstriche machen die Wohneigentümer am ehesten bei den Ausgaben für Autokauf oder Autoleasing, bei Restaurantbesuchen, und sie geben auch weniger für Pauschalreisen aus. Was nicht heißt, dass sie den Urlaub insgesamt einschränken, sie urlauben eben anders. Auch Taxi- oder Zugfahrten leisten sie sich seltener. Dafür gönnen sie sich häufiger Gebrauchsgeräte für Haus und Garten und geben im Schnitt mehr Geld fürs Heimkino in Form von Fernsehen oder Video aus.

Hauseigentümer sparen übrigens auch dann noch weiter Geld, wenn der Kredit längst abbezahlt ist. Weil sie insgesamt langfristiger dächten, so deutet es Empirica, und weil sie sich gegen Reparaturen wappnen wollten. Grundsätzlich nutzen sie auch weniger das klassische Sparbuch als Geldanlage, sondern legen fast doppelt so häufig in Wertpapiere an wie Mieter. Insgesamt ist es daher nicht überraschend, dass Eigentümer im Alter auf ein deutlich höheres durchschnittliches Gesamtvermögen kommen,

zumal wenn man Immobilienbesitz und sonstiges Vermögen zusammenrechnet. Häufig hört man das Argument, Mieter könnten im Alter ebenso vermögend sein oder sogar noch wohlhabender, da sie ja monatlich sehr viel Geld frei anlegen könnten. Zudem sparten sie sich ja die Zinsbelastung durch einen Kredit. Das klingt schön – in der Theorie. Doch in der Praxis trifft das nicht zu. Da sparen Mieterhaushalte viel weniger konsequent und auch viel kleinere Summen als Eigentümer.

Immobilien verleiten also anscheinend automatisch lebenslänglich zum Geldhorten.

Lässt man diesen Fakt außen vor und rechnet anhand der reinen Zahlen durch, wie sich das Vermögen von Eigentümern und Mietern entwickeln würde, wenn beide tatsächlich monatlich exakt die gleiche Summe insgesamt sparten, dann kommen Berechnungen zu folgendem Ergebnis: Angenommen, der Immobilienwert stiege um ein Prozent pro Jahr, die Mieten auch und der Anlagezins für Guthaben bliebe tief bei maximal 2,5 Prozent, dann läge in 30 oder 40 Jahren der Eigentümer deutlich vorn. Auch wenn die Immobilien keine Wertsteigerung erleben würden, ginge die Rechnung am Ende für ihn aus. Etwas weniger deutlich dann eben. Selbst wenn die Rendi-