

# Kaufen oder mieten?

Laut Medienberichten steigt die Zahl der „Mutti-Wohner“. Manche nennen es auch „Hotel Mama“. Weil es praktisch ist. Und supergünstig. Aber irgendwann kommt sie für die allermeisten doch: die „eigene Bude“. Normalerweise erst einmal zur Miete. Spätestens zu diesem Zeitpunkt stellen sich viele auch die Frage: Will ich ein Leben lang Miete zahlen? Oder doch irgendwann eigene vier Wände haben? Es lohnt sich jedenfalls, beide Möglichkeiten gründlich gegeneinander abzuwägen.



## Eine Frage von „Bauch“ und „Kopf“

Für viele Menschen ist Unabhängigkeit das A und O. Flexibel bleiben und mobil – das vor allem zählt in ihren Augen. Lockt ein neuer Job in einer anderen Stadt, wollen sie einfach „Tschüss“ sagen können. Das geht als Mieter oft leichter. Eigentümer dagegen müssen darauf vertrauen, die Immobilie bei Bedarf schnell und möglichst ohne Verlust wieder verkaufen zu können – und sie dementsprechend vorher auswählen. Dafür hat die Immobilie für sie von vornherein einen hohen emotionalen Wert. Dieser lässt sich in Zahlen gar nicht ausdrücken.

Fest steht: Am Anfang sind Zins und Tilgung gewöhnlich höher als die Miete. Will man diese Belastung in jungen Jahren tragen? Oder sind andere Wünsche, für die doch auch noch Geld übrig bleiben muss, nicht vielleicht genauso wichtig? Ist eine solche Investition nicht ein Klotz am Bein, der einen unnötig beschwert? Was aber heißt das dann für die eigene Zukunft? Genügt es nicht, sich Wünsche zu erfüllen, wenn die eigenen vier Wände einmal abbezahlt sind? Und wenn das so ist: Wofür entscheidet man sich dann? Für das Jetzt oder für das Morgen?

Auf diese Fragen gibt es keine richtigen oder falschen Antworten. Nur solche, die zu den eigenen Bedürfnissen und Lebensplänen passen.

## Eigenheim – Traum vieler junger Menschen

Es überrascht nicht, dass viele lieber Mieter sein wollen. Zumindest zunächst; nicht wenige auch dauerhaft. Für mehr als die Hälfte der 14- bis 29-jährigen Berufstätigen ist aber nach einer Umfrage des Allensbach-Instituts das Eigenheim „ein festes Ziel ihrer Zukunftsplanung“. Von den unter 40-jährigen Mietern träumen laut TNS-Infratest sogar drei von vier von etwas Eigenem.

Warum? Vermutlich aus den gleichen Gründen, die sonst auch gelten:

### Motive für den Eigentumserwerb



Quelle: TNS Emnid/LBS Research

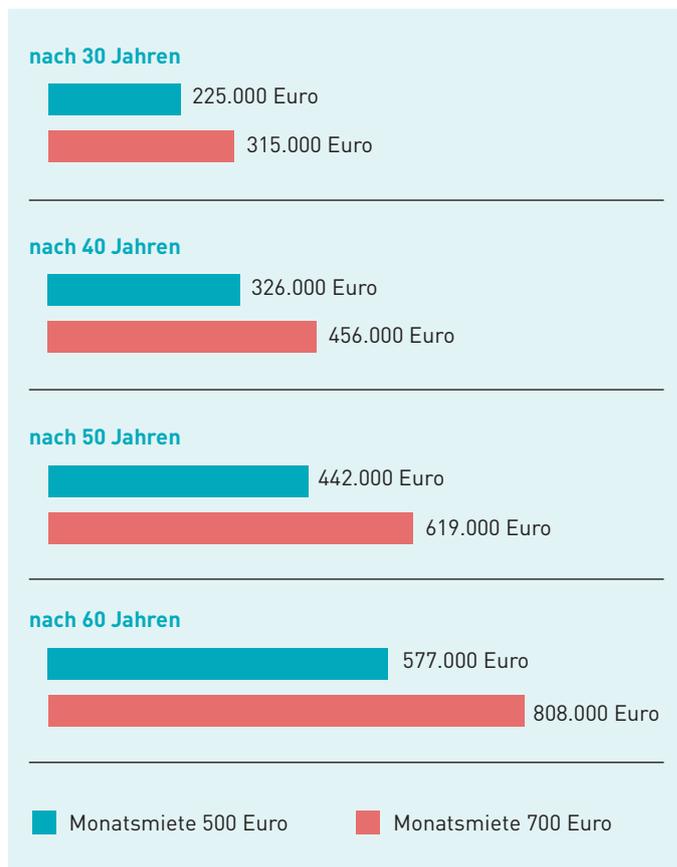
Vor allem diejenigen, die später Kinder haben wollen, schätzen die besseren Entfaltungsmöglichkeiten, die ein Eigenheim bietet. Das alles zusammen genommen, erklärt sicher zu einem Teil, warum jedes Jahr rund 600.000 junge Leute unter 25 Jahren einen Bausparvertrag abschließen.

## Kosten der Alternative „Mieten“

Wer die Alternativen „durchspielt“, kann sich klarmachen, was es kostet, Mieter zu bleiben. Ist der Mieter zu Beginn 23 Jahre alt, hat er nach 30 Jahren bei einer monatlichen Kaltmiete von 500 Euro insgesamt rund 225.000 Euro an seinen Vermieter überwiesen. Unterstellt ist dabei eine jährliche Mietsteigerung von 1,5 Prozent, was zumindest für Ballungsräume nicht unrealistisch ist. Wird der Mieter 83 Jahre alt, sind es in diesem Rechenmodell sogar rund 577.000 Euro.

## So viel kostet Mieten

Bei der Frage „Kaufen oder mieten?“ sollte man sich aber auch klarmachen, was es kostet, Mieter zu bleiben:



## Mieten oder kaufen – was „rechnet“ sich besser?

Angenommen, man hat schon einen ansehnlichen Betrag gespart und steht mit Mitte 30 vor dieser Frage: Auch dann hängt die Antwort von vielen Faktoren ab – zum Beispiel vom Zinssatz für eine Finanzierung bzw. dem einer alternativen Geldanlage.

Bei einem Kaufpreis für eine Wohnung von beispielsweise 187.000 Euro inklusive Nebenkosten und einem Eigenkapital von 30.000 Euro liegt bei einem Darlehenszins von 2 Prozent und einer jährlichen Tilgung von 3 Prozent die Kreditrate pro Monat bei rund 655 Euro. Bei einer angenommenen Vergleichsmiete von 600 Euro würde der Mieter anfangs rund 55 Euro im Monat sparen.

Könnte er diesen Betrag und die 30.000 Euro Eigenkapital für 1,5 Prozent anlegen, hätte er bereits nach 10 Jahren einen Nachteil gegenüber dem Wohnungskäufer von über 38.000 Euro. Nach 20 Jahren hat der Käufer bereits einen Vorteil von fast 113.000 Euro (Einzelheiten siehe Tabelle rechts).

Am Anfang sind Zins und Tilgung höher als die Miete. Wenn die Wohnung aber abbezahlt ist, bleibt mir mehr für andere Wünsche übrig. Und die Wohnung gehört mir!

Hast du dir mal ausgerechnet, wie viel Geld du innerhalb von 20 Jahren an deinen Vermieter überweisen musst?

Ich will später einmal Kinder haben. Das eigene Haus kann ich gestalten, wie ich will. Mit richtig viel Platz für die Kleinen.

### pro Kaufen

## Ab wann rechnet sich ein Kauf?

Ab wann der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung sich im Vergleich zur im selben Zeitraum gezahlten Miete rechnet, das kommt auf viele Faktoren an. Der Online-Rechner der Stiftung Warentest hilft dabei, das Fallbeispiel aus dem Text links zu veranschaulichen.

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	170.000
Nebenkosten (Euro)	17.000
Gesamtkosten (Euro)	187.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	500
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	7.200
Ersparte Miete (Euro)	6.700
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	1,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	1,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	30.000
Darlehen (Euro)	157.000
Zinssatz (%)	2,00
Tilgungssatz (%)	3,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	7.850
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (%)	1,50
Steuersatz (%)	25
Verheiratet	ja
Sparerfreibetrag + Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	38.457,41
20 Jahren	112.677,54
30 Jahren	209.774,33
Vorteil für Käufer ab Jahr	
	4
Mehrbelastung im 1. Jahr	1.150

Quelle: Stiftung Warentest, Finanztest-Rechner:  
<http://www.test.de/Immobilien-Kaufen-oder-Mieten-1159353-0/>



### pro Mieten

Die höhere Belastung am Anfang ist mir zu viel. Ich habe schließlich noch viele andere Wünsche, für die Geld übrig bleiben muss.

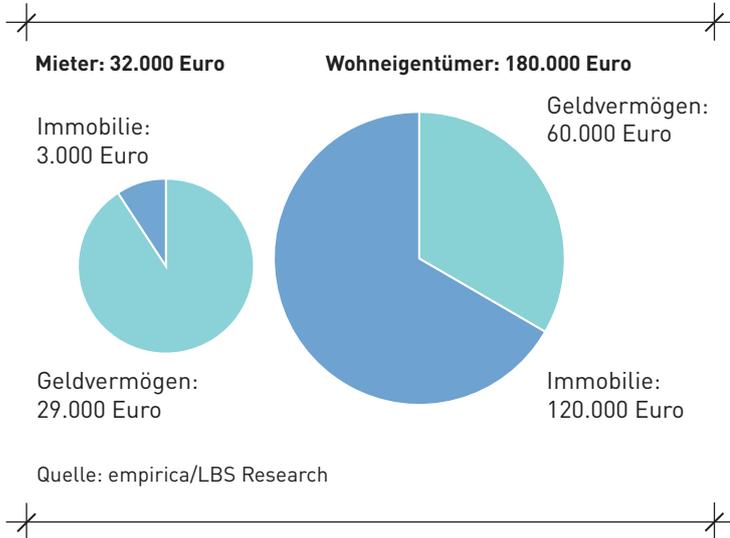
Mit dem reinen Kauf einer Wohnung ist es nicht getan. Für Reparaturen musst du Geld zurücklegen, Monat für Monat. Ich rufe stattdessen meinen Vermieter an!

Als Mieter bin ich unabhängig. Wenn ein neuer Job auf mich wartet, sage ich einfach „Tschüss“. Versuch das mal bei einer Immobilie!



### Mehr Vermögen im Alter

Die Grafik zeigt das Nettovermögen am Vorabend des Ruhestands von 50- bis 59-Jährigen, mit einem Haushaltsnettoeinkommen: 1.700 - 2.300 Euro



### Gegenwartskonsum oder Zukunftskonsum?

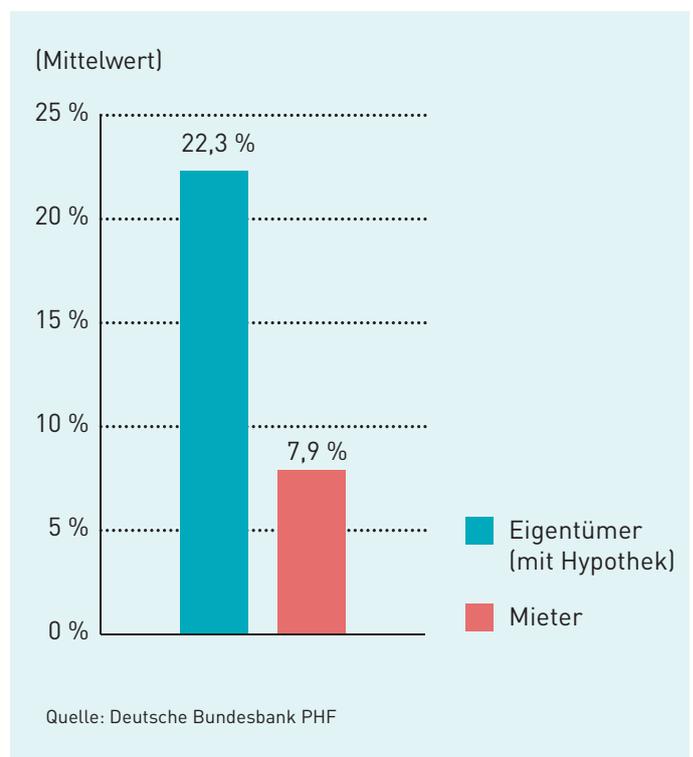
Für jüngere Menschen lautet die Frage wohl eher: Heute sparen und damit auf etwas verzichten, um sich morgen mehr leisten zu können? Wer weiß schon, was morgen ist, mag sich jetzt mancher denken. Wem es wichtiger ist, immer das neueste Smartphone zu haben, wird da vielleicht gleich abwinken.

Bei der Abwägung von Für und Wider spielt auch die Altersvorsorge eine Rolle: Wohneigentümer haben im Durchschnitt im Alter mehr auf der hohen Kante als Mieter. Bei gleichem Einkommen verfügen sie nach Berechnungen des empirica Instituts im Schnitt über ein sechsmal höheres Vermögen. Der einfache Grund: Wohneigentümer sparen mehr. Weil sie mehr sparen müssen. Dafür haben sie sich selbst entschieden.

### Altersvorsorge in jungen Jahren

Manch einer wird sich jetzt fragen: Wer denkt in jungen Jahren schon ans Alter? Ganz schön viele, wie eine Allensbach-Umfrage zeigt! Zwar hat etwa jeder vierte 14- bis 29-Jährige noch keine rechte Vorstellung davon, ob seine Altersvorsorge einmal reicht oder nicht. Fast jeder zweite von ihnen hält sie aber für unzureichend und will sie aufstocken. Ebenso viele sparen dabei laut TNS Infratest auf eigene vier Wände – auch deshalb, weil diese die einzige Vorsorgeform sind, von der man schon in jüngeren Jahren etwas hat.

### Sparquote deutscher Haushalte



### Arbeitsaufträge:

- 1 Analysiere für dich persönlich Vor- und Nachteile beim Kaufen oder Mieten. Erstelle eine Tabelle.
- 2 Interviewt in Vierergruppen Erwachsene (z. B. Verwandte, Bekannte, Lehrerinnen und Lehrer, ...) zum Thema. Fragt dabei auch nach ihren Erfahrungen als Mieter oder Eigenheimbesitzer. Erstellt dazu zunächst einen Fragenkatalog und wertet die Interviews anschließend aus.
- 3 Die Stiftung Warentest stellt im Internet unter [www.test.de](http://www.test.de), dort über die Suche („Finanztest-Rechner Immobilien“), den Rechner „Immobilien: Kaufen oder Mieten?“ zur Verfügung, mit dessen Hilfe man Kauf und Miete miteinander vergleichen kann. Sucht ein Beispiel aus und errechnet, ab wann sich ein Kauf lohnt.
- 4 Recherchiert nach Daten zu einer etwa 60 Quadratmeter großen Wohnung in eurer Stadt und spielt dieses Beispiel anschließend in dem „Kaufen-oder-mieten-Rechner“ von Stiftung Warentest durch.