Arbeitsblatt 2.4 | Seite 1

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 Mieterin oder Mieter oft leichter. Eigentümer/innen dagegen müssen darauf vertrauen, die Immobilie bei Bedarf schnell und möglichst ohne Verlust wieder verkaufen zu können – und sie dementsprechend auswählen. Dafür hat die Immobilie für sie von vornherein einen hohen emotionalen Wert. Dieser lässt sich nicht in Zahlen 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 dann 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?

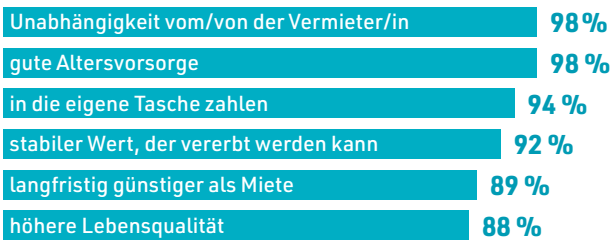
Auf diese Fragen gibt es keine richtigen oder falschen Antworten. Nur solche, die zu den eigenen Bedürfnissen und Lebensplänen passen.

Eigenheim - Traum vieler junger Menschen

Es überrascht nicht, dass viele lieber zur Miete wohnen 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 Mieter/innen 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

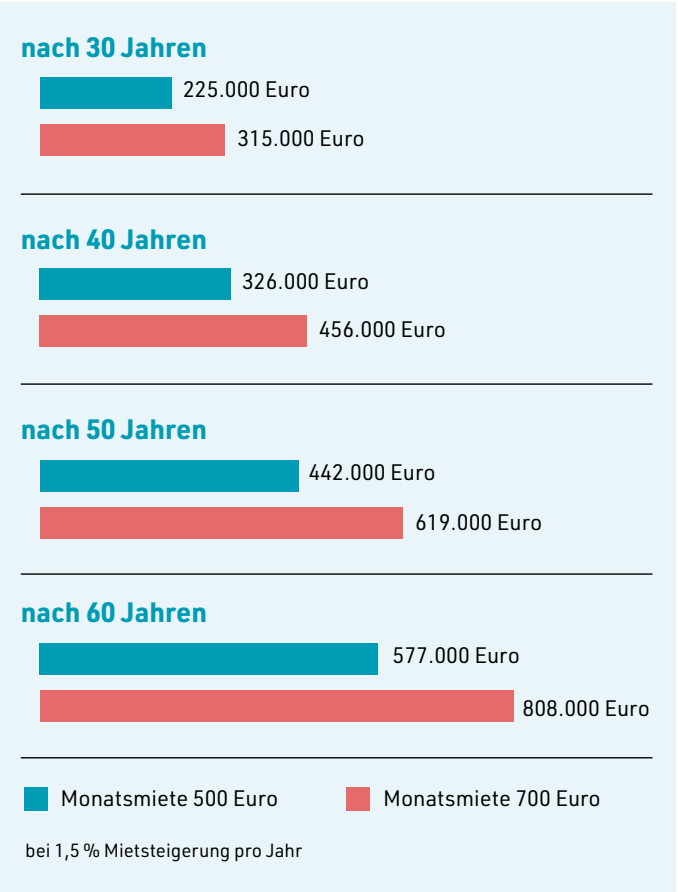
Vor allem diejenigen, die später Kinder haben wollen, schätzen die besseren Entfaltungsmöglichkeiten, die ein Eigenheim bietet. Das alles zusammen genommen, erklärt sicher zu einem Teil, warum jedes Jahr rund 400.000 junge Leute unter 25 Jahren einen Bausparvertrag abschließen.

Kosten der Alternative „Mieten"

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

So viel kostet Mieten

Wieviel Mieten über die Jahre hinweg kostet, sieht man hier:



bei 1,5 % Mietsteigerung pro Jahr

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 265.000 Euro inklusive Nebenkosten und einem Eigenkapital von 35.000 Euro liegt bei einem Darlehenszins von 3 Prozent und einer jährlichen Tilgung von 2 Prozent die Kreditrate pro Monat bei rund 960 Euro. Bei einer angenommenen Vergleichsmiete von 730 Euro würde der/die Mieter/in anfangs 230 Euro im Monat sparen. Könnte er/sie diesen Betrag und die 35.000 Euro Eigenkapital für 1 Prozent anlegen, hätte er/sie bereits nach 10 Jahren einen Nachteil gegenüber dem/der Wohnungskäufer/in von 26.697 Euro. Nach 20 Jahren hat der/die Käufer/in bereits einen Vorteil von fast 99.310 Euro (Einzelheiten siehe Tabelle rechts).

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)	250.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	265.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	1.000
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	8.760
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	1,5
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	1,0
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	35.000
Darlehen (Euro)	230.000
Zinssatz (%)	3,0
Tilgungssatz (%)	2,0
Kreditrate pro Jahr (Euro)	11.500
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (%)	1,0
Steuersatz (%)	25,0
Verheiratet	ja
Vorteil/Nachteil beim Immobilienkauf nach	
10 Jahren (Euro)	26.697
20 Jahren (Euro)	99.310
30 Jahren (Euro)	212.647
Vorteil für Käufer/in ab Jahr	**5**
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	3.740

Quelle: Stiftung Warentest, Finanztest-Rechner: Stichwort „Kaufen oder Mieten"

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

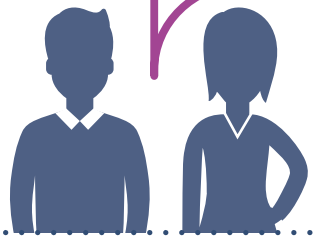
Hast du dir mal ausgerechnet, wie viel Geld du innerhalb von 20 Jahren an deine/n Vermieter/in überweisen musst?

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

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 meine/n Vermieter/in an!

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

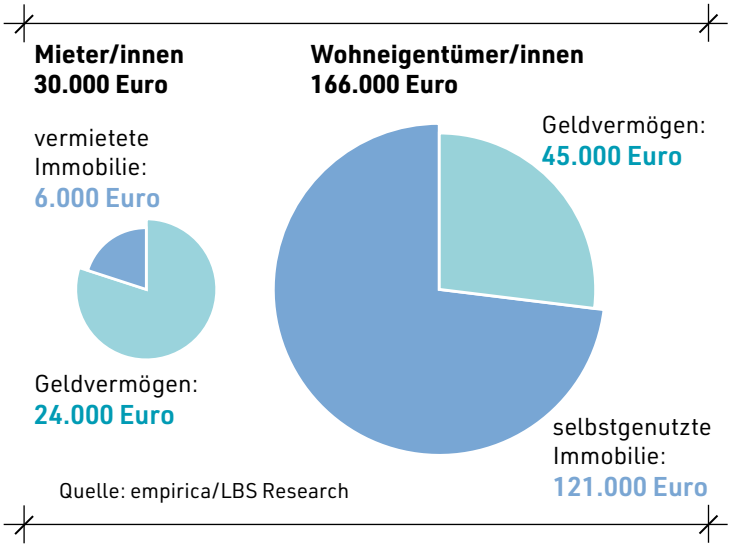


pro Kaufen **pro Mieten**

Arbeitsblatt 2.4 | Seite 3

Deutliche Vermögensunterschiede im Alter

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



Quelle: empirica/LBS Research

Gegenwartskonsum oder Zukunftskonsum?

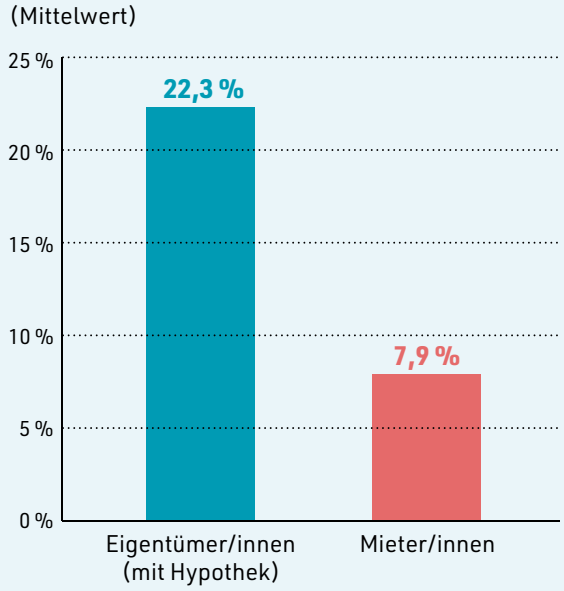
Für jüngere Menschen lautet die Frage wohl eher: Heute sparen und damit auf etwas verzichten, um sich morgen mehr leisten zu können? Wer weiß schon, was morgen ist, mag sich jetzt mancher denken. Wem es wichtiger ist, immer das neueste Smartphone zu haben, wird da vielleicht gleich abwinken.

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

Altersvorsorge in jungen Jahren

Wer denkt in jungen Jahren schon ans Alter? Ganz schön viele, wie eine Allensbach-Umfrage zeigt! Zwar hat etwa jede/r vierte 14- bis 29-Jährige noch keine rechte Vorstellung davon, ob die Altersvorsorge einmal reicht oder nicht. Fast jede/r 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



Quelle: Deutsche Bundesbank PHF

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, Lehrer/innen, ...) zum Thema. Fragt dabei auch nach ihren Erfahrungen bei Miete und Wohneigentum. Erstellt dazu zunächst einen Fragenkatalog und wertet die Interviews anschließend aus.
3. Die Stiftung Warentest stellt im Internet unter 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.

© Eduversum Verlag in Zusammenarbeit mit dem Verband der Privaten Bausparkassen e. V. (Stand: August 2022)