

Lust auf ein eigenes Haus

Noch liegen die Bauzinsen unter vier Prozent. Doch langsam beginnen sie zu steigen. Wer vom eigenen Haus träumt, sollte schnell rechnen.

Von Christian Siedenbiedel

Natürlich ist es eine zutiefst ideologische Frage. Was ist besser, ein Mieter zu sein oder ein Hausbesitzer? Mieter trösten sich gern damit, dass sie sich nicht um die Reparatur des Daches scheren müssen. Hausbesitzer dagegen können regelrecht ins Schwärmen geraten über die Freiheit, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Und niemanden fragen zu müssen, wenn sie einen Kamin einbauen oder eine Wand einreißen wollen. Hausbesitzer lachen gern über die Mieter, weil die Monat für Monat viel Geld abdrücken müssen, ohne jemals zu Eigentum und Vermögen zu kommen. Und Mieter lachen über Hausbesitzer, weil die sich so bis an den Hals verschuldet haben, dass weder Urlaub noch Essen gehen drin ist.

Aber wer hat recht? Was zahlt sich langfristig mehr aus, Mieten oder Kaufen? Im Augenblick lohnt es sich, über die Frage nachzudenken. Die Zinsen sind schließlich historisch niedrig – beginnen aber gerade zu steigen.

Eine hohe Wertsteigerung haben vor allem Immobilien in guten Lagen. Die Deutsche Bank rechnet in einer Studie für die vergangenen zwei Jahre vor, dass Häuser und Wohnungen in angesagten Großstädten wie Hamburg die beste Wertsteigerung brachten – und Eigentumswohnungen in mittelgroßen Universitätsstädten wie Heidelberg oder Trier.

Aber wenn jemand die Immobilie selbst nutzt, ist er bei der Wahl der Lage selten frei. Sie muss ja in der Regel in der Nähe des Arbeitsplatzes liegen. Das ist unter Renditegesichtspunkten ungünstig. Ist es deshalb klüger, eine Wohnung an einem renditeträchtigen Standort zu kaufen, diese zu vermieten – und selbst in der Nähe seiner Arbeit zur Miete zu wohnen? „Wenn man so viel verdient, dass es einem auf 1000 Euro im Monat nicht ankommt, ist das eine gute Strategie“, meint Finanzberater Herbst. Ansonsten gibt es erhebliche Risiken: Was ist, wenn die Wohnung, die man vermieten will, eine Zeit leer steht? Oder ein Mieter dort wohnt, aber keine Miete zahlt? „Dann hat man die Rate für die Wohnung am Hals – und die eigene Miete auch noch.“

Für die meisten Eigenheimkäufer ist ohnehin weniger die Rendite entscheidend – als vielmehr die monatliche Belastung. Solange man ein Haus nicht verkauft, ist dessen Verkaufswert schließlich zweitrangig – der Nutzwert steht im Vordergrund. Hinsichtlich der Belastung sollten Kaufinteressenten sich nichts vormachen, warnen Experten: „Zins und Tilgung sind in den ersten Jahren eigentlich immer höher als die Miete“, sagt Franz Lücke, Chef der Brothausfinanzierung bei der ING-DiBa. „Dafür hat der Immobilienbesitzer im Alter weniger Kosten fürs Wohnen.“

Die Banker haben eine Faustformel, wie sich die Kosten von Mieten und Kaufen beim derzeitigen Zinsniveau zueinander verhalten: „Für 800 Euro im Monat kann man eine Immobilie im Wert von 160.000 Euro finanzieren“, sagt Lücke. Wer aber heute eine Wohnung hat, die 800 Euro Miete kostet, wird in den seltensten Fällen für 160.000 Euro etwas Vergleichbares zum Kaufen finden. Er muss also mit einer höheren Belastung kalkulieren – und prüfen, ob er diese verkraften kann.

Auch für das Maximum an Belastung, das ein Hauskäufer vertragen kann, haben die Banker eine Überschlagsrechnung. Die ING-DiBa betrachtet dazu das Nettoeinkommen des Kreditnehmers. Davon zieht sie sonstige außergewöhnliche Aufwendungen etwa für andere Kredite (Auto, Urlaub, Möbel) ab. Davon rechnet sie 20 Prozent für Lebenshaltungskosten runter, mindestens 650 Euro je Single oder 850 Euro je Paar. „Der Rest steht für eine Immobilienfinanzierung zur Verfügung“, sagt Lücke.

Wer derzeit von seiner Bank einen Kredit für eine Immobilienfinanzierung bekommt, profitiert zumindest von zwei Umständen: die

Baugeld ist noch billig

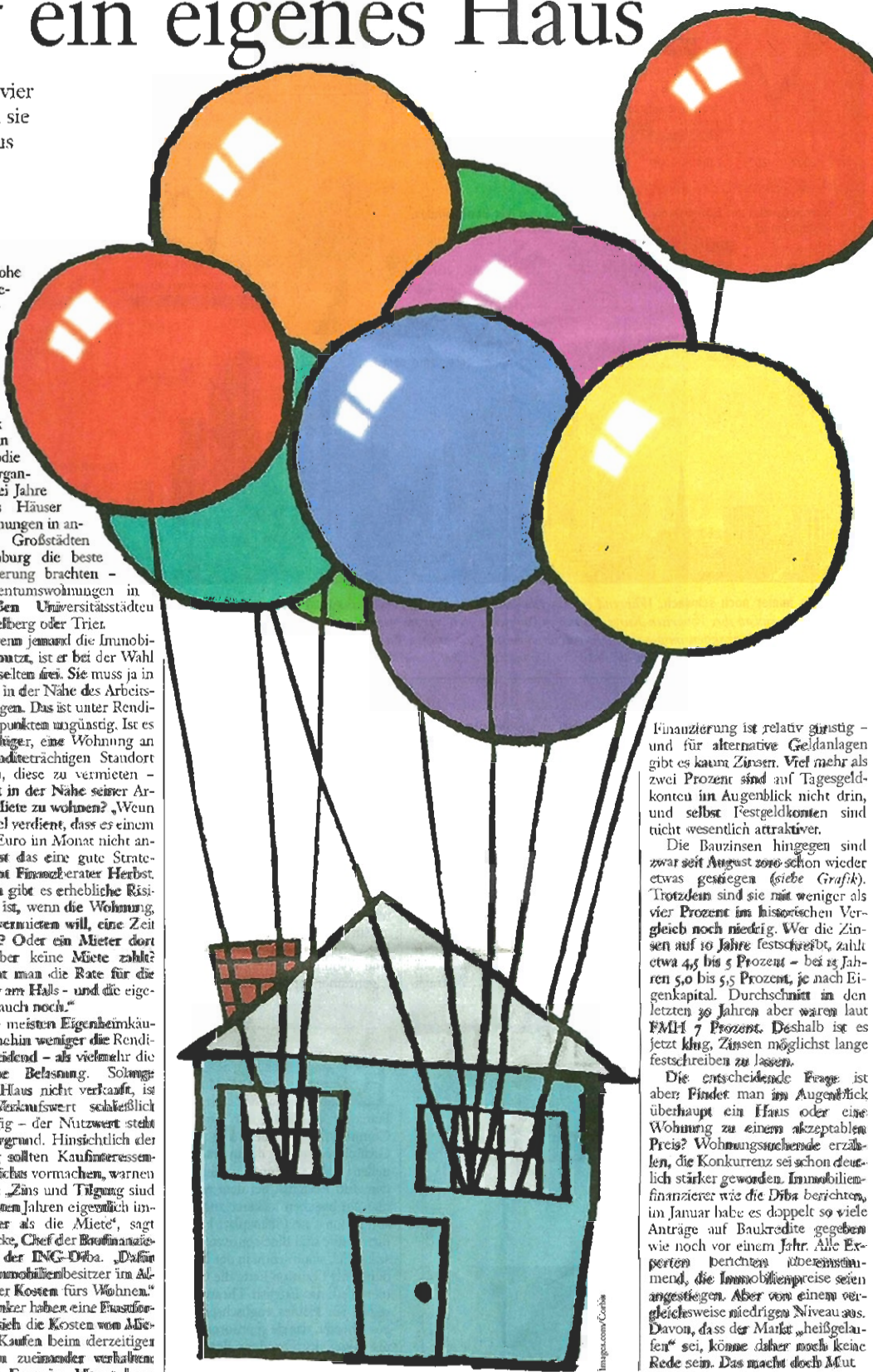
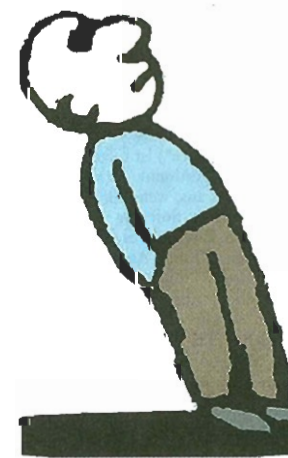
Durchschnittlicher Effektivzins für private Wohnungsbaukredite in Prozent (10 Jahre Zinsbindung, Monatswerte)



Eine einfache Antwort auf die Frage „Mieten oder Kaufen?“ gibt es allerdings nicht – man muss schon ein bisschen rechnen (siehe Beispielrechnung).

Zwei Faktoren sind vor allem für den Ausgang dieses Vergleichs entscheidend: Zum einen die Rendite der Immobilie. „Ab zwei Prozent Wertsteigerung im Jahr gewinnt meistens der Immobilienkäufer“, sagt Max Herbst von der FMH Finanzberatung in Frankfurt.

Der andere Faktor ist die Frage, was ein Mieter mit dem Geld macht, das er spart, weil er eine niedrigere monatliche Belastung hat als der Hauskäufer. Gibt er es einfach aus, steht er am Ende ohne Vermögen da. Der Hauskauf diszipliniert in diesem Sinne zum Sparen. Ist der Mieter hingegen ein Aktienfreak und erzielt hohe Renditen am Kapitalmarkt – dann kann er sein Vermögen schneller vermehren als der Hauskäufer.



Finanzierung ist relativ günstig – und für alternative Geldanlagen gibt es kaum Zinsen. Vief mehr als zwei Prozent sind auf Tagesgeldkonten im Augenblick nicht drin, und selbst Festgeldkonten sind nicht wesentlich attraktiver.

Die Bauzinsen hingegen sind zwar seit August 2010 schon wieder etwas gestiegen (siehe Grafik). Trotzdem sind sie mit weniger als vier Prozent im historischen Vergleich noch niedrig. Wer die Zinsen auf 10 Jahre festschreibt, zahlt etwa 4,5 bis 5 Prozent – bei 15 Jahren 5,0 bis 5,5 Prozent, je nach Eigenkapital. Durchschnitt im den letzten 30 Jahren aber waren laut FMH 7 Prozent. Deshalb ist es jetzt klug, Zinsen möglichst lange festzuschreiben zu lassen.

Die entscheidende Frage ist aber: Findet man im Augenblick überhaupt ein Haus oder eine Wohnung zu einem akzeptablen Preis? Wohnungssuchende erzählen, die Konkurrenz sei schon deutlich stärker geworden. Immobilienfinanzierer wie die DiBa berichten, im Januar habe es doppelt so viele Anträge auf Baukredite gegeben wie noch vor einem Jahr. Alle Experten berichten übereinstimmend, die Immobilienpreise seien angestiegen. Aber von einem vergleichsweise niedrigen Niveau aus. Davon, dass der Markt „heißgelaufen“ sei, könne daher noch keine Rede sein. Das macht doch Mü-

Mieten oder Kaufen? Eine Beispielrechnung

■ **Mieten:** Nehmen wir an, ein 35-jähriger Familienvater zahlt heute für ein freistehendes Einfamilienhaus 900 Euro Miete kalt (sechs Euro je Quadratmeter). Nehmen wir weiter an, er hat 63.000 Euro auf dem Sparkonto. Jetzt überlegt er, ob er weiter zur Miete wohnen bleiben soll.

Der Mann zahlt den Unterschied zwischen Miete und einer möglichen Rate für ein Eigenheim auf ein Konto ein. Nach 25 Jahren, wenn der Hauskäufer sein Haus abbezahlt hat, hebt der Mieter seine Miete von diesem Konto ab. Bei drei Prozent Zinsen hat er nach 30 Jahren 377.337 Euro auf dem Konto. Eingerechnet ist eine Mieterhöhung um zwei Prozent im Jahr. Im Laufe von 30 Jahren zahlt er 438.135 Euro Miete – also weniger, als der Käufer aufbringen muss.

■ **Aber:** Während der Bauherr im Alter schuldenfrei ist, muss der Mieter weiter Miete zahlen. Auf 40 Jahre betrachtet, liegt seine Rendite bei minus 1,88 Prozent im Jahr.

■ **Fazit:** Anfangs ist Mieten attraktiv, auf Dauer nicht.

■ **Kaufen:** Nehmen wir an, ein 35-jähriger Familienvater will ein freistehendes Haus mit 150 Quadratmetern Wohnraum kaufen. Der Kaufpreis beträgt 300.000 Euro. Dazu muss er ungefähr 33.000 Euro Kaufnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer) einplanen. Nehmen wir weiter an, der Mann bringt 63.000 Euro Eigenkapital mit.

Der Immobilienkäufer braucht einen Baukredit über 270.000 Euro. Bei einem Effektivzins von 4,55 Prozent, zwei Prozent Tilgung und 10,5 Prozent Instandhaltungsrücklage muss er eine Monatsrate von 1624 Euro aufbringen.

Wenn der Hauseigentümer 65 Jahre alt ist, hat er 536.914 Euro in seine Immobilie investiert. Dafür ist er schuldenfrei. Nimmt man eine Wertsteigerung um zwei Prozent im Jahr an, ist sein Haus dann 543.408 Euro wert. Betrachtet man einen Zeitraum von 40 Jahren, kommt er in diesem Modell auf eine jährliche Rendite von 0,12 Prozent.

■ **Fazit:** Langfristig schneidet der Käufer besser ab.

■ **Fakten, die die Rechnung ändern:** Ob Mieten oder Kaufen günstiger ist, hängt von zahlreichen Parametern ab. Zum einen vom **Eigenkapital**, das man mitbringt. Zum anderen aber auch von der erwarteten **Wertsteigerung** des Objekts und der künftigen Miete. Das zeigen zwei Varianten unseres oben genannten Beispiel-

falls. Nimmt man eine deutlich geringere jährliche Wertsteigerung an, etwa ein Prozent, und eine geringere jährliche **Mieten**erhöhung von ebenfalls einem Prozent, dann ändert sich die Rendite. Auf 40 Jahre beträgt sie dann im Mietfall minus 0,92 Prozent, beim Kaufminus 1,15 Prozent. Mieten und Sparen ist also bei einer sehr ge-

ringen Wertsteigerung günstiger. Nimmt man hingegen an, dass Mieter und Käufer vorher 123.000 Euro Eigenkapital haben, so steigt die Rendite auf 40 Jahre für den Käufer auf 0,31 Prozent pro Jahr, und für den Mieter sinkt sie auf minus 2,11 Prozent. Mietem ist dann also noch ungünstiger. Quelle: FMH Finanzberatung