

## **Immobilie kaufen statt mieten: Wann es sich lohnt**

**Viele Menschen träumen vom Eigenheim. Doch ist Kaufen statt Mieten wirklich besser? – Diese Schlüsselfrage lässt sich nicht pauschal beantworten. Tipps, unter welchen Voraussetzungen sich Kaufen als Eigennutzer mehr lohnt als mieten.**

Die meisten Deutschen haben einen großen Lebenstraum: Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung. Ob Kaufen statt Mieten aber wirklich besser ist, hängt von vielen Faktoren ab: das eigene finanzielle Polster, das persönliche Einkommen, aber auch das Miet- und Kaufpreisniveau im Wunschort. Wer mit dem Erwerb einer Immobilie liebäugelt, sollte sich zudem generell mit den Vor- und Nachteilen vertraut machen.

Lieber kaufen statt mieten? Die Wahl zwischen Eigenheim und Mietwohnung bedarf einiges an Abwägung.

### **Vorteile einer selbst genutzten Immobilie**

Wer die selbst genutzte Immobilie als langfristiges Investment betrachtet, kann von vielen Vorteilen profitieren:

- Anders als Aktien, Gold oder Anleihen, haben Immobilien einen praktischen Nutzwert: Man kann sie bewohnen.
- Immobilieneigentümer zahlen keine Miete.
- Ist die Immobilie vor Erreichen des Rentenalters abbezahlt, stellt sie eine gute Altersvorsorge dar.
- Zumindest in guten Lagen und in gefragten Metropolen ist auch künftig mit Wertsteigerungen zu rechnen.

### **Nachteile einer selbst genutzten Immobilie**

Je nach Lebenssituation bringt eine eigene Immobilie aber auch Nachteile mit sich:

- Orts- oder Arbeitgeberwechsel: Mieter können ihre Wohnung meist kurzfristig kündigen, Eigentümer nicht. Die Mobilität ist also eingeschränkt.
- Aktien und Wertpapiere sind innerhalb von Sekunden verkauft. Die Veräußerung einer Immobilie dauert hingegen meist mehrere Monate.
- Anders als Mieter kommen Eigentümer für Renovierungen und Instandhaltungen vollständig selbst auf.
- Weder Mieter noch Eigentümer können sich ihre Nachbarn aussuchen. Mieter können allerdings schneller umziehen.

### **Wann sich kaufen statt mieten lohnt**

Ob sich ein Immobilienkauf lohnt, hängt von vielen Faktoren ab. Wer sich für einen Erwerb interessiert, sollte deshalb gründlich nachrechnen.

## **Immobilienpreise gestiegen: Lohnt sich der Kauf noch?**

Eine Kennzahl, die darüber Auskunft gibt, ob eine Immobilie tendenziell teuer oder eher günstig ist, ist der Mietpreismultiplikator. Das ist zwar vor allem eine Kennziffer für Kapitalanleger. Doch auch für Selbstnutzer kann sie Anhaltspunkte dafür liefern, ob der geplante Erwerb wirtschaftlich vertretbar ist. Der Multiplikator gibt an, wie viele Jahresmieten für eine Immobilie zu zahlen sind. Je höher der Multiplikator, desto schlechter die Rendite. Wie hoch der Multiplikator konkret sein darf, hängt von mehreren Faktoren ab: Lage, Ausstattung und Zustand oder auch Wertsteigerungspotenzial einer Immobilie.

### **Beispiel:**

Eine Wohnung kostet monatlich 1.000 Euro Miete; im Jahr also 12.000 Euro. Wer diese Wohnung kauft, müsste 300.000 Euro investieren.

300.000 Euro (Kaufpreis): 12.000 Euro (Jahresmiete) = 25 Jahre

Der Mietpreismultiplikator beträgt demnach 25.

In der Regel gilt, dass Multiplikatoren, die deutlich über 20 liegen, für tendenziell hohe Immobilienpreise sprechen. Das muss allerdings in mehrfacher Hinsicht relativiert werden: Ein hoher Multiplikator ist nämlich auch ein Indiz dafür, dass nach Immobilien dieser Art eine hohe Nachfrage besteht; die Marktteilnehmer gehen deshalb auch in der Zukunft von weiteren Wertsteigerungen und einer hohen Attraktivität aus.

Auch aus Käufersicht muss ein höherer Multiplikator nicht immer ein Grund sein, auf den Erwerb zu verzichten. Vor allem bei niedrigen Zinsen kann ein etwas höherer Kaufpreis immer noch tragbar sein. Voraussetzung ist allerdings, dass der Käufer bei seiner Finanzierung eine möglichst lange Zinsbindung wählt. Zudem sollte die niedrige Zinsbelastung genutzt werden, um eine höhere Tilgung zu zahlen.

### **Restschuld am Ende der Zinsbindung ist entscheidend**

Bei der Entscheidung für oder gegen die eigene Immobilie spielt die Restschuld am Ende der Zinsbindung eine entscheidende Rolle.

Entscheidend ist grundsätzlich, wie hoch die Restschuld am Ende der Zinsbindung ist. Wer beispielsweise für den Erwerb einer 300.000-Euro-Wohnung ein Darlehen über 250.000 Euro aufnimmt und dafür 1,5 Prozent Zinsen zahlt und eine Anfangstilgung von nur einem Prozent wählt, hat nach Ablauf einer zehnjährigen Zinsbindung immer noch rund 223.000 Euro Schulden. Während dieser Laufzeit zahlt er zwar monatlich nur eine Rate in Höhe von rund 520 Euro – und damit viel weniger als eine alternativ angenommene Miete in Höhe von 1.000 Euro. Liegt der Marktzins allerdings nach zehn Jahren deutlich höher als heute, muss mit einer viel höheren Rate für die Anschlussfinanzierung gerechnet werden.

Deshalb ist es besser, eine möglichst hohe Tilgung zu vereinbaren. Wer in diesem Beispiel statt einem Prozent Tilgung 3,5 Prozent wählt, zahlt eine monatliche Rate von rund 1.040 Euro, also kaum mehr, als er Miete zahlen würde. Nach Ablauf der Zinsbindung verbliebe dann allerdings nur noch eine Restschuld in Höhe von rund 156.000 Euro. Ein höherer

Zinssatz der dann viel niedrigeren Anschlussfinanzierung würde sich also viel weniger bemerkbar machen.

## **Vergleich: Kosten für die Miete versus Kosten für den Kauf**

Entscheidend für die Frage, ob man besser kaufen oder mieten sollte, ist auch ein Vergleich, wie viel man während der Finanzierungsphase an Miete gezahlt hätte. Geht man von einer durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von zwei Prozent aus, so hätte man in unserem Beispiel im Laufe von zehn Jahren rund 131.000 Euro Kaltmiete gezahlt. Für die alternativ anfallenden – und während der Zinsbindung konstanten – Darlehensraten wären rund 125.000 Euro fällig geworden. Selbst wenn man davon ausgeht, dass der Mieter sein Eigenkapital in diesen Jahren verzinst angelegt hätte, statt das Geld in die Immobilie zu binden, steht der Käufer in diesem Beispiel besser da. Denn der Käufer hat in dieser Zeit schon fast 100.000 Euro seiner Schulden getilgt, was de Facto einem Vermögenszuwachs in dieser Höhe entspricht, während der Mieter keinerlei Eigentum gebildet hat. Diese Betrachtungsweise gilt allerdings nur, wenn man davon ausgeht, dass die Immobilie im Laufe der Zeit nicht an Wert verliert. Umgekehrt gilt: Gewinnt die Immobilie an Wert, fällt der Vermögenszuwachs des Käufers noch deutlicher aus.

## **Lage und Entwicklungsmöglichkeiten beachten**

Deshalb sollte man sich auch in Zeiten niedriger Zinsen nur dann auf einen recht hohen Kaufpreis einlassen, wenn viele Gründe für einen stabilen oder steigenden Wert sprechen. Indikatoren hierfür sind:

- Die Immobilie liegt in einer Gemeinde mit florierender Wirtschaft, niedriger Arbeitslosigkeit und konstanter oder steigender Einwohnerzahl.
- Die Lage der Immobilie ist gut: Wenig Verkehrslärm, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur.

## **Inflation ist gut für den Schuldner**

Selbst wenn man hypothetisch annimmt, dass ein Darlehen nicht getilgt wird, sondern nur Zinsen gezahlt werden, sinkt die reale Schuld im Zeitverlauf. Dafür sorgt die Inflation. Diese betrug zum Beispiel zwischen Januar 2006 und Januar 2016 rund 12,4 Prozent. Ein im Januar 2006 aufgenommenes Darlehen über 100.000 Euro hätte im Januar 2016 demnach nur noch eine reale Kaufkraft von rund 89.000 Euro gehabt.

## **Fazit:**

Sind die Zinsen niedrig, lohnt sich der Erwerb einer selbst genutzten Immobilie selbst dann, wenn in vielen Regionen die Kaufpreise steigen. Voraussetzungen sind allerdings eine gute Finanzierungsstrategie und eine gute Lage des Objekts.