



Eigenheim: Kauf oder Miete?

Der Einfluss zweier Wohnsituationen auf die langfristige Vermögensbildung



Grundlegende Rahmenbedingungen für alle Szenarien



Basisannahmen des Haushalts

- Zusammensetzung des Haushalts:
Vater (Jg. 1970), Alleinverdiener; Mutter (Jg. 1975);
Sohn (Jg. 2008); Tochter (Jg. 2010)
- Jährliches Haushaltsbruttoeinkommen ab 2012: 100.000
Euro (jährliche Steigerung 2 Prozent)
- Anfangsvermögen: 100.000 Euro in Bar
- Monatliche Lebenshaltungskosten: 2.750 Euro
- Kauf oder Miete eines Hauses in Oberursel im Jahr 2012

Marktumfeld

- Jährliche Inflationsrate 2 Prozent
- Anlage in Wertpapieren:
durchschnittliche Kurssteigerung 5 Prozent p.a.,
durchschnittliche Dividendenrendite 2 Prozent p.a.
- Zins Geldmarkt/Tagesgeld: 2,5 Prozent p.a.
- Konsequente Wiederanlage aller Liquiditätsüberschüsse in
Wertpapiere mit einer durchschnittlichen Kurssteigerung
von 5 Prozent p.a. und einer durchschnittlichen Dividenden-
rendite von 2 Prozent p.a.

Veränderung der Lebenssituation

- Auszug des Sohnes aufgrund Beginn eines Studiums 2026
 - Verringerung der monatlichen Lebenshaltungskosten um 650 Euro
 - Zusätzliche monatliche Unterstützungszahlungen an den Sohn bis zum Ende des Studiums 2032: 500 Euro
- Auszug der Tochter aufgrund beginnender Berufstätigkeit im Jahr 2028
 - Reduktion der monatlichen Lebenshaltungskosten um weitere 650 Euro
- Renteneintritt des Vaters im Alter von 67 Jahren im Dezember 2037
 - Bezug einer monatlichen Rente in Höhe von 2.676 Euro (mit einer jährlichen Steigerung von 0,25 Prozent)
 - Annuitätische Umschichtung des vorhandenen Wertpapierbestandes ab dem Jahr 2037 (Renteneintritt Vater) bis zum statistisch erwarteten Lebensende im Jahr 2049 in Tagesgeldanlage mit Zins von 2,5% p.a.



Basisannahmen für den Kauf einer Immobilie

- Größe der Immobilie:
Grundstücksfläche: 390 m², Wohnfläche: 133 m²
- Der Kaufpreis beträgt 405.000 Euro,
Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf 32.000 Euro
- Der Kauf wird finanziert durch die vorhandenen Eigenmittel in Höhe von 100.000 Euro sowie durch die Aufnahme eines Annuitätendarlehens in Höhe von 340.000 Euro
- Die Laufzeit des Darlehens beträgt 20 Jahre bei einem Zinssatz von 4 Prozent und einer zugesicherten Zinsbindung bis Ende der Laufzeit des Kredites im Jahr 2031
- Die jährlich zu leistende Annuität des Darlehens beläuft sich auf 25.017 Euro mit Tilgungsbeginn: 01.01.2012
- Zusätzlich fallen monatliche Betriebskosten in Höhe von 350 Euro und jährliche Instandhaltungskosten von 5.500 Euro an (beides mit einer inflationsangepassten Steigung von 2 Prozent)
- Verwendung von Liquiditätsüberschüssen:
konsequente Wiederanlage in Wertpapieren
- Vorläufige Annahme: Keine Wertsteigerung der Immobilie

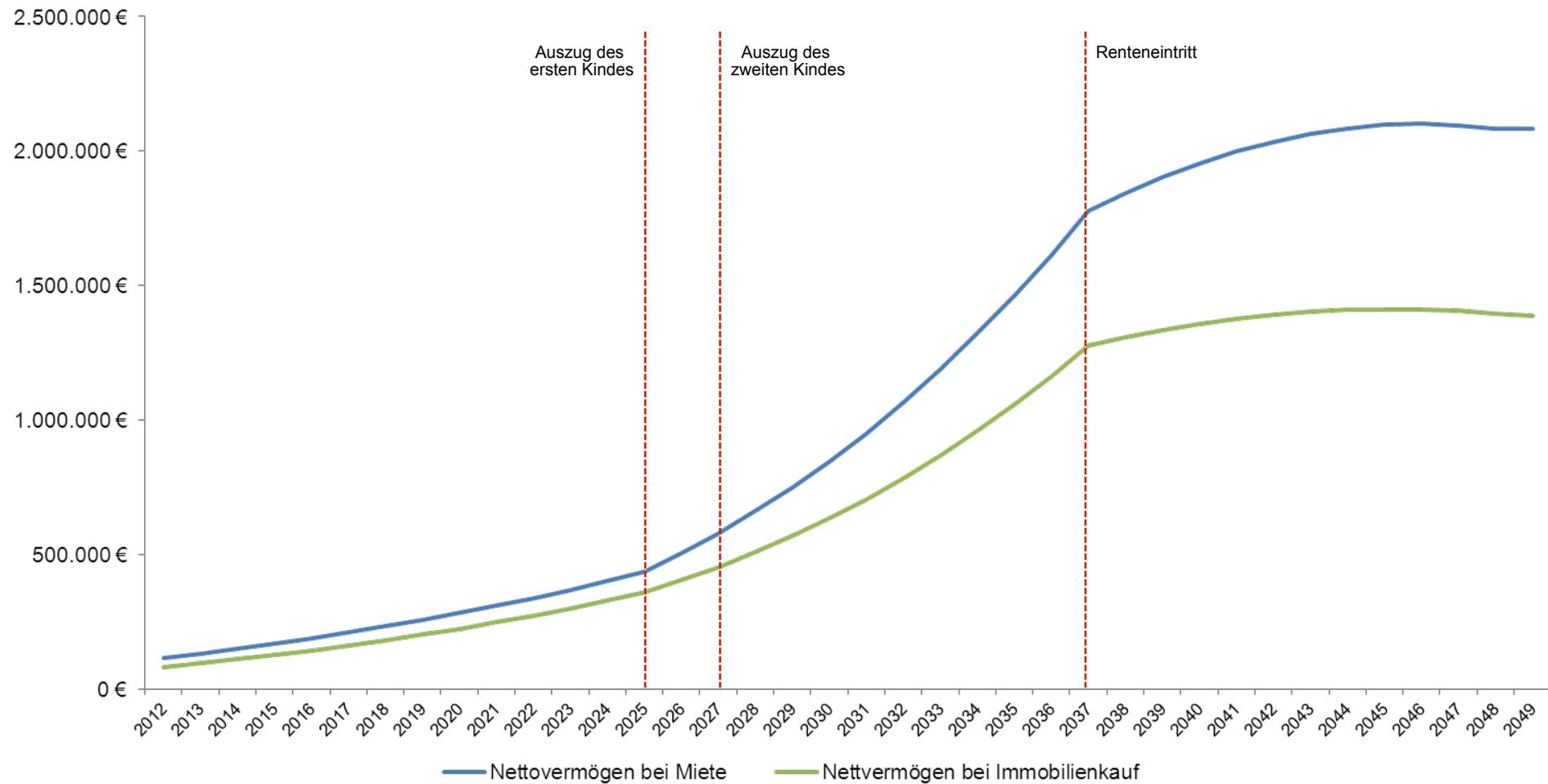
Basisannahmen für ein gleichwertiges Mietobjekt

- Größe des Objektes:
Grundstücksfläche: 390 m², Wohnfläche: 133 m²
- Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.950 Euro, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 350 Euro (Annahme einer jährlichen Inflationsanpassung von 2 Prozent p.a.)
- Verwendung von Liquiditätsüberschüssen:
konsequente Wiederanlage in Wertpapieren
- Nach Auszug der beiden Kinder im Jahr 2026 beschließen die Eltern die nun zu große Wohnung aufzugeben und sich eine kleinere Wohnung im Umfeld zu suchen
 - Wohnfläche der neuen Wohnung (ohne Grundstück): 96 m²
 - Die Warmmiete hierfür beträgt 1.500 Euro (1.250 Euro Kaltmiete zzgl. 250 Euro Nebenkosten)

Ein Vergleich der Nettovermögenspositionen im zugrunde liegenden Basisfall fällt deutlich zugunsten der Mietentscheidung aus



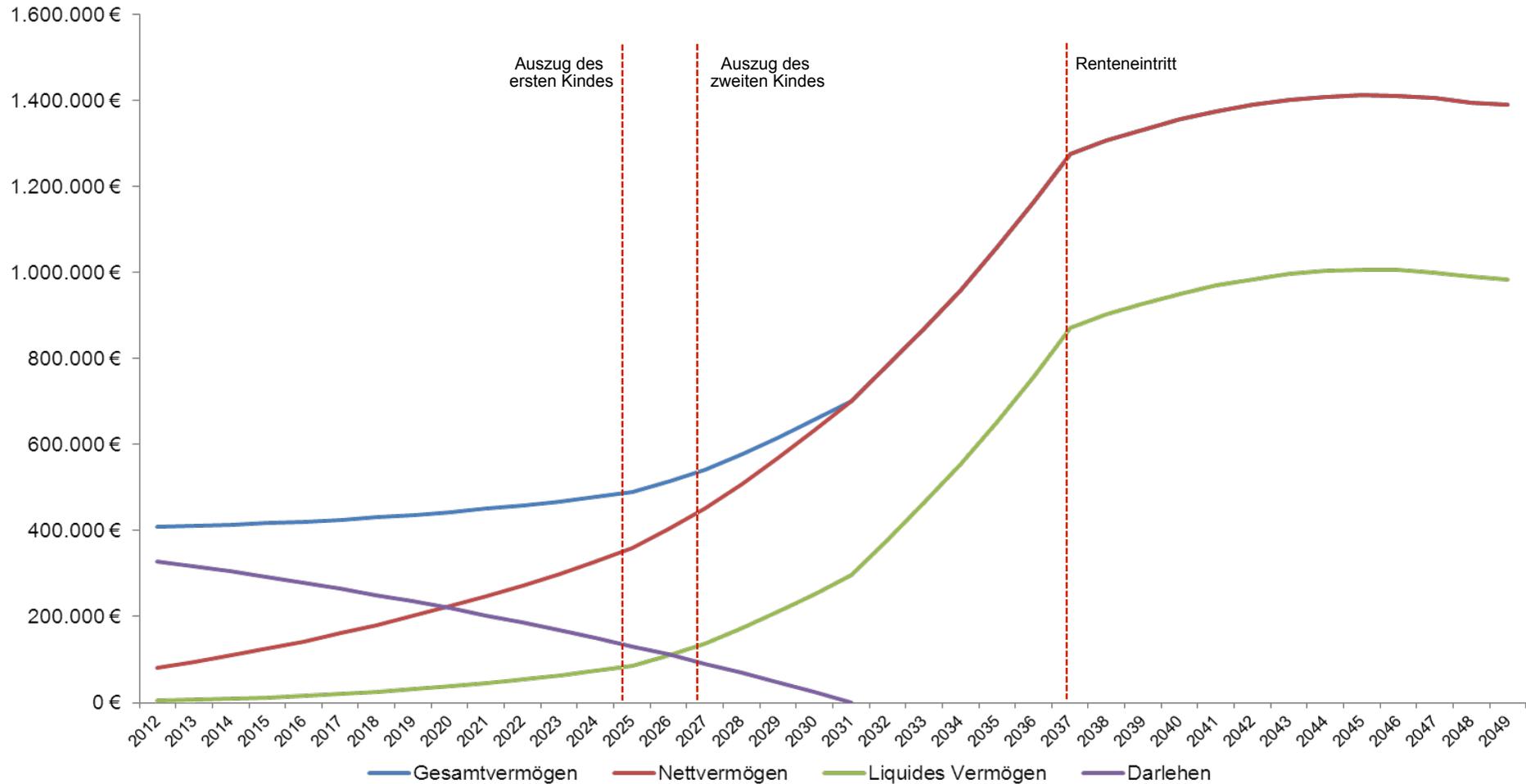
Entwicklung des Nettovermögens bei einer Immobilienkauf- oder Mietentscheidung



Nach vollständiger Tilgung des Darlehens im Jahr 2032 wächst das liquide Vermögen des Kunden deutlich stärker und (annahmegemäß) rentabler an



Vermögens- und Darlehensentwicklung



Die zentralen Stellhebel beim Vorteilhaftigkeitsvergleich sind die unterstellten Wertsteigerung der Immobilie und die Opportunitätsrendite der Wertpapieranlage



Annahmen des Basisszenarios

- Anlage in Wertpapieren:
durchschnittliche Kurssteigerung p.a. 5 Prozent,
durchschnittliche Dividendenrendite p.a. 2 Prozent
- Geldmarktrendite: 2,5 Prozent
- Keine Wertentwicklung des Verkehrswertes der Immobilie

Veränderungen der Grundannahmen

- Variation der jährlichen Kurssteigerung der Wertpapiere (bei konstanter Dividendenrendite von 2 Prozent) von 1,0 Prozent bis 7,0 Prozent
- Annahme einer Wertentwicklung der Immobilie von -1,0 Prozent bis 3,0 Prozent p.a.
- Geldmarktverzinsung: 2,5 Prozent p.a.

Nur bei einer sehr positiven Wertentwicklung der Immobilie in Verbindung mit einer geringen Kurssteigerung der Wertpapiere ist ein Immobilienkauf vorteilhaft



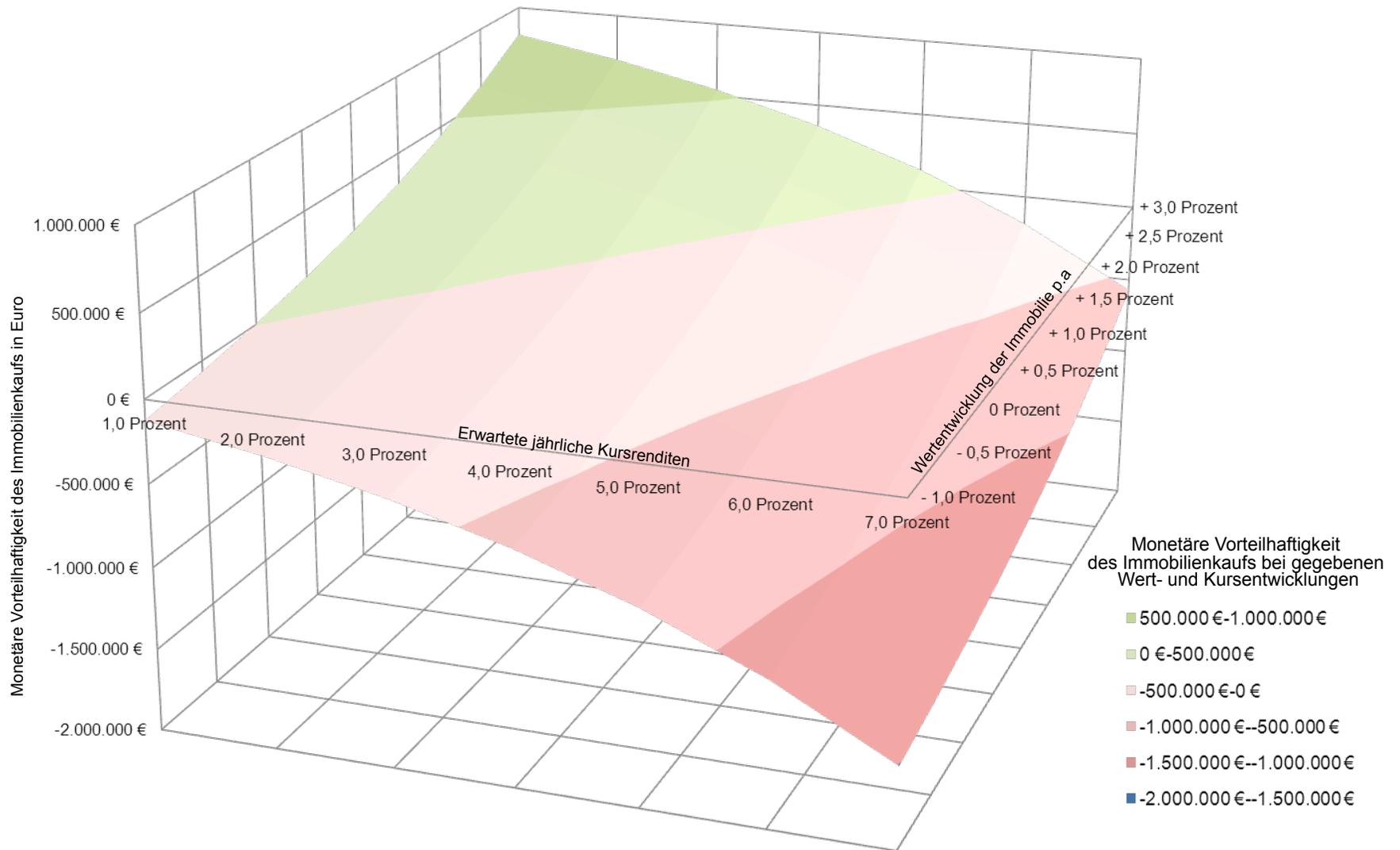
**Vorteilhaftigkeit des Immobilienkaufs gegenüber Miete
in Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilie und der erwarteten Kurssteigerung der Wertpapiere**

		Jährliche Kurssteigerung der Wertpapiere*						
		1,0 Prozent	2,0 Prozent	3,0 Prozent	4,0 Prozent	5,0 Prozent	6,0 Prozent	7,0 Prozent
Jährliche Wertsteigerung der Immobilie	- 1,0 Prozent	-123.695 €	-242.237 €	-391.245 €	-579.506 €	-817.828 €	-1.120.239 €	-1.504.019 €
	- 0,5 Prozent	-66.397 €	-184.930 €	-333.938 €	-522.199 €	-760.522 €	-1.062.932 €	-1.446.712 €
	0 Prozent	2.302 €	-116.231 €	-265.239 €	-453.500 €	-691.823 €	-994.233 €	-1.378.013 €
	+ 0,5 Prozent	84.584 €	-33.949 €	-182.957 €	-371.218 €	-609.541 €	-911.951 €	-1.295.731 €
	+ 1,0 Prozent	183.046 €	64.513 €	-84.495 €	-272.776 €	-511.079 €	-813.489 €	-1.197.269 €
	+ 1,5 Prozent	300.765 €	182.232 €	33.224 €	-155.037 €	-393.360 €	-695.770 €	-1.079.550 €
	+ 2,0 Prozent	441.384 €	322.851 €	173.843 €	-14.418 €	-252.741 €	-555.151 €	-938.931 €
	+ 2,5 Prozent	609.212 €	490.679 €	341.671 €	153.410 €	-84.913 €	-387.323 €	-771.103 €
	+ 3,0 Prozent	809.341 €	690.809 €	541.800 €	353.539 €	115.217 €	-187.193 €	-570.973 €

Die Salden entsprechen den Differenzen aus dem Nettogesamtvermögen bei Kauf und dem Nettogesamtvermögen bei Miete eines Hauses in Abhängigkeit von den zugrunde gelegten Wert- und Kurssteigerungen zum Zeitpunkt des statistischen Lebensendes des alleinverdienenden Vaters im Jahre 2049

*bei Annahme einer konstanten Dividendenrendite von 2 Prozent p.a.

Nur bei einer sehr positiven Wertentwicklung der Immobilie in Verbindung mit einer geringen Kurssteigerung der Wertpapiere ist ein Immobilienkauf vorteilhaft



Die Entscheidung für den Kauf oder die Miete des Eigenheims ist zwar finanzökonomisch simulierbar, besteht aber aus mehr als „reinen“ Zahlen



Zusammenfassung

- Die bei der Entscheidung über Kauf oder Miete einer Immobilie zentralen Stellhebel sind die Opportunitätsrendite der Vermögensanlage und die angenommene/realisierte Wertsteigerung der Immobilie.
- Die für eine Vorteilhaftigkeit des Immobilienkaufs erforderliche Wertsteigerung der Immobilie dürfte – insbesondere auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Deutschland – bis auf wenige Standortausnahmen nicht erzielbar sein.
- Eine rein finanzökonomische Betrachtung wird einer vielfach auch stark emotional beeinflussten Eigenheimentscheidung jedoch nicht umfassend gerecht.
- Der Modellrechnung liegen zahlreiche Annahmen zugrunde, die in der Realität so nicht immer halten. Auszug:
 - Unmittelbare Anlage der freien Liquidität in Wertpapiere. Häufig wird freie Liquidität eher konsumiert als angelegt, während der Immobilienkäufer aufgrund seiner Darlehensverbindlichkeiten wesentlich disziplinierter mit seiner Liquidität umgeht.
 - Konsequente Umschichtung des Vermögens vom Ruhestandseintritt bis zum erwarteten Lebensende
 - Im „Mietfall“ zieht das Ehepaar direkt nach dem Auszug des zweiten Kindes in eine kleinere Wohnung.
 - Mögliche Einsparungen und Zusatzliquidität aus dem Verkauf bzw. Vermietung des „großen“ Eigenheims und Kauf bzw. Miete einer kleineren Wohnung wurden nicht berücksichtigt, da angenommen wurde, dass das Ehepaar dauerhaft in seinem „großen“ Eigenheim wohnen bleibt.
 - Die unterstellte Opportunitätsrendite entspricht offensichtlich nicht dem Renditeprofil der Immobilie im Sinne einer konservativen Anlage. Da Immobilien in der Regel jedoch als Altersvorsorge und langfristig erworben werden, macht eine offensivere Alternativenanlage in Aktien, etc. somit durchaus Sinn. Würde im „Mietfall“ lediglich risikoarm angelegt, so schmilzt die Vorteilhaftigkeit dieses Szenarios in Abhängigkeit von der unterstellten Wertsteigerung der Immobilie recht schnell. Dann ist die Vermögensdifferenz im Hinblick auf das Gesamtvermögen vernachlässigbar gering.
 - Die dargestellte Linearität in den Vermögenszuwächsen tritt realiter so nicht ein, sind aber das Ergebnis der Verwendung langjähriger Durchschnittswerte.