

Mieten oder Kaufen?

Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!

empirica paper Nr. 218

Juni 2014

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi218rb.pdf>

Keywords: Wohneigentum, Eigentumsquote, Sparen, Altersvorsorge

Autor:

Dr. Reiner Braun

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

MIETEN ODER KAUFEN?	1
1. Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft	1
2. Eigenkapitalausstattung hängt von der Lebensplanung ab	2
3. Sparverhalten von Mietern und Selbstnutzern nicht vergleichbar	3
4. Fazit: Wohneigentum bremst die eigene Ungeduld	4
5. Anhang: Je niedriger der Zinssatz, desto länger zahlt man ab	5

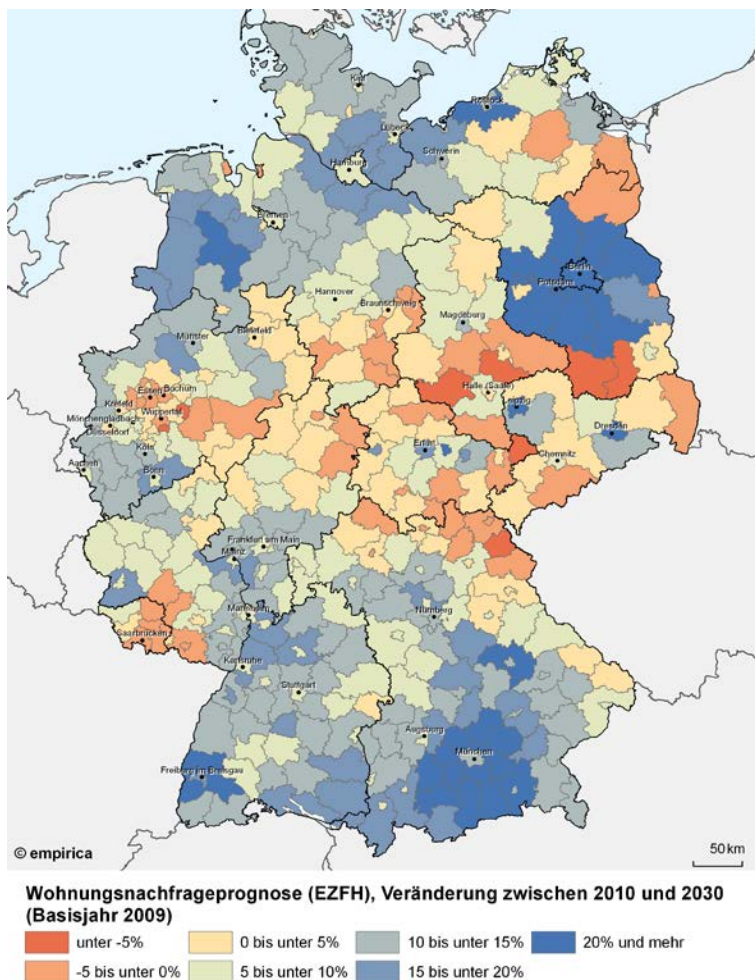
MIETEN ODER KAUFEN?

1. Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft

Die aktuell steigenden Mieten nehmen immer mehr Menschen zum Anlass, über den Umzug in die eigenen vier Wände nachzudenken. Die Kaufpreise für Eigenheime oder Eigentumswohnungen sind zwar auch gestiegen, aber dieser Effekte wird derzeit (noch) durch die historisch niedrigen Zinsen weitgehend wettgemacht. Je niedriger der Zinssatz, desto höher sollte allerdings die Tilgungsrate sein – derzeit mindestens 2%. Andernfalls sind die Schulden bis zum Renteneintritt noch nicht getilgt: ein Kredit mit 2% Zinsen läuft bei 1% Tilgung 55 Jahre, bei 2% Tilgung 35 Jahre und bei 3% Tilgung 26 Jahre (vgl. Abbildung 4 im Anhang). Setzt man darüber hinaus auf Wertsteigerungen, dann sollte vor allem in Regionen mit steigender Eigenheimnachfrage investiert werden (vgl. Karte).

Karte: Wohnungsnachfrageprognose (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Veränderung zwischen 2010 und 2030



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Kartengrundlagen: Nexiga)

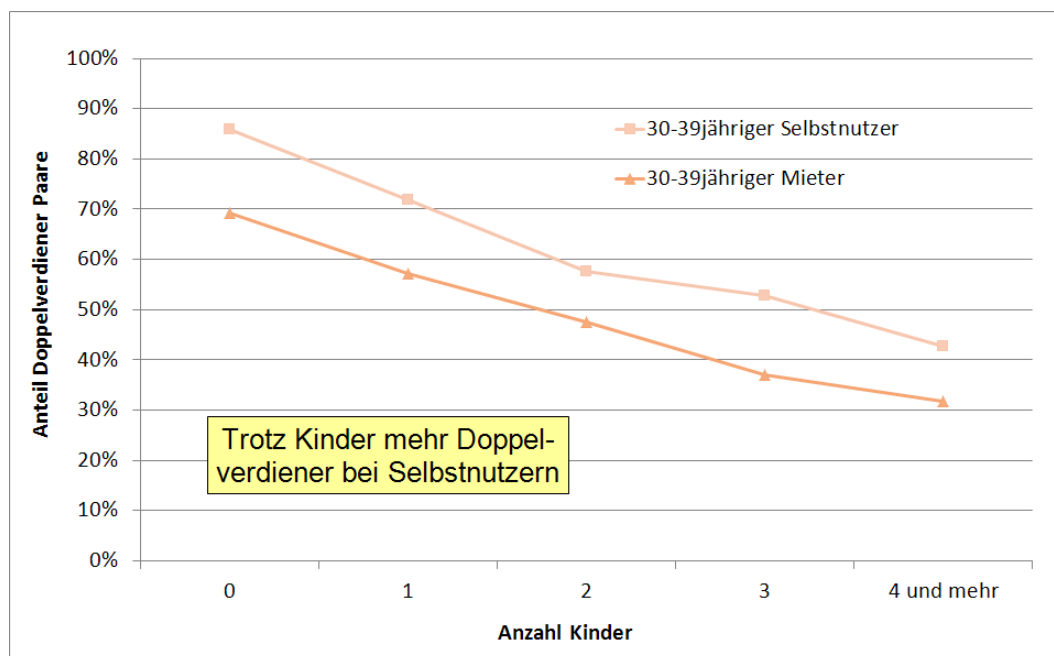
Kritiker wenden jedoch ein, dass Mieter es einfacher haben als Selbstnutzer: bei jeglichen Mängeln – tropfender Wasserhahn, undichte Fenster oder Heizungsausfall – beschwert man sich beim Vermieter oder Verwalter. Der kümmert sich, andernfalls droht man mit Mietkürzungen. Finanzratgeber stellen darüber hinaus regelmäßig die Frage, ob es nicht lukrativere Geldanlagen gibt als das Betongold. Die Antwort hängt dann immer von den getroffenen Annahmen ab. In umfangreichen Modellrechnungen fällt die Entscheidung mal zugunsten der Mieter und mal zugunsten der Selbstnutzer. Derartige Rechnungen mögen auf den ersten Blick überzeugend erscheinen. Man muss allerdings ihre Relevanz bezweifeln. Es handelt sich um eine aus dem Lebenszusammenhang herausgerissene, rein finanzmathematische Operation. In der Wirklichkeit geht es dagegen um langfristige Lebensplanung und Familiengründung und damit um Fragen des Verhaltens von Haushalten über Jahrzehnte hinweg. Es geht dabei auch um die Frage, wie man im Alter leben will und wie man sich selbst im Vergleich zu anderen darstellen will.

2. Eigenkapitalausstattung hängt von der Lebensplanung ab

In den allermeisten Berechnungen wird ein zunächst identisches Eigenkapital vorausgesetzt. Im weiteren Zeitablauf spart der Mieterhaushalt dann jeweils die Differenz zwischen Zins und Tilgung des Selbstnutzers und seiner eigenen Mietzahlung. Doch schon diese einfachen Annahmen führen in die Irre.

Abbildung 1: Wohneigentümer sind eher erwerbstätig

Auswahl: nur Haushalte im früheren Bundesgebiet



Quelle: DIA-Studie „Eigenheimförderung in Europa“, Köln 2006

Mieter und angehende Eigentümer haben nur selten identische Geldvermögen - etwa wenn dieses Kapital dem einzelnen Haushalt durch eine Erbschaft in den Schoß

fällt. In der Masse entsteht Eigenkapital aber noch immer durch Konsumverzicht. Empirisch zeigt sich, dass Eigentümer bei gleichem Einkommen weit mehr sparen als vergleichbare Mieterhaushalte. Weitere Faktoren wie Mehrarbeit oder Zuschüsse von den Eltern kommen hinzu (vgl. Abbildung 1).

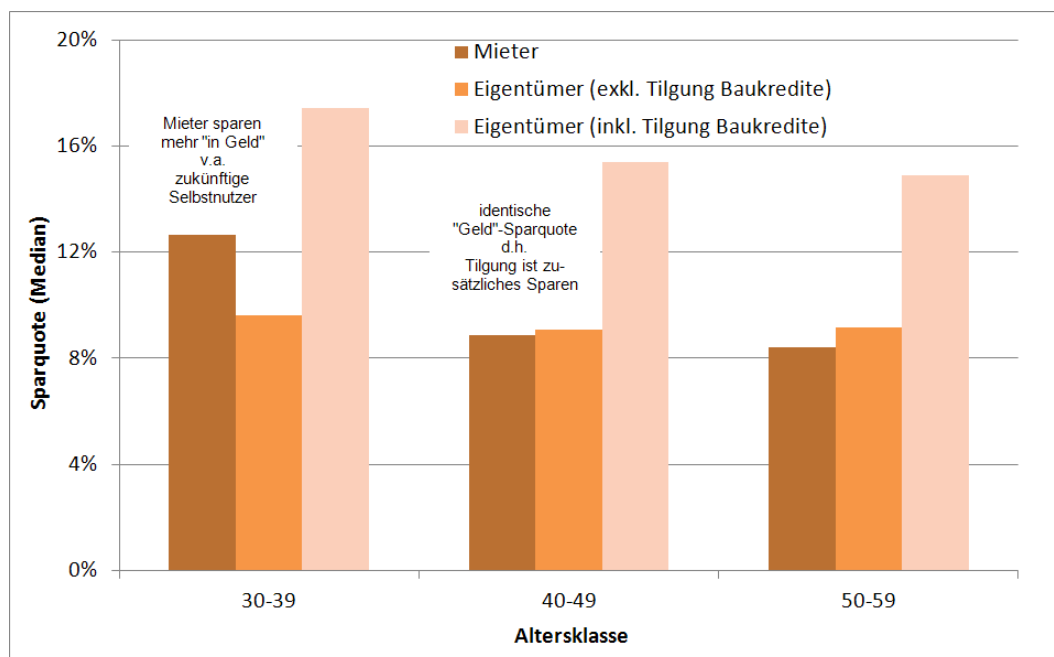
Es geht also nicht nur um die Frage, wie rentabel ein gegebenes Eigenkapital angelegt wird, sondern auch um die Frage, welche Ziele und Sparzwecke ein Verhalten hervorrufen, das zu hohem Eigenkapital führt. Haushalte, die Eigentümer werden wollen, haben jedenfalls im Durchschnitt mehr Eigenkapital und haben mehr angespart als vergleichbare Mieterhaushalte.

3. Sparverhalten von Mietern und Selbstnutzern nicht vergleichbar

In den vergleichenden Modellrechnungen wird darüber hinaus unterstellt, dass der Mieterhaushalt die Differenz zwischen seinen laufenden Mietzahlungen und dem weit höheren Kapitaldienst nach Eigentumserwerb spart. Genau hier muss eingeräumt werden, dass Mieter in der Wirklichkeit dieses zusätzliche Sparen in der Masse nicht erbringen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Sparquoten von Mietern und Eigentümern

Auswahl: Haushalte mit Einkommen 2.500-3.00 Euro/Monat



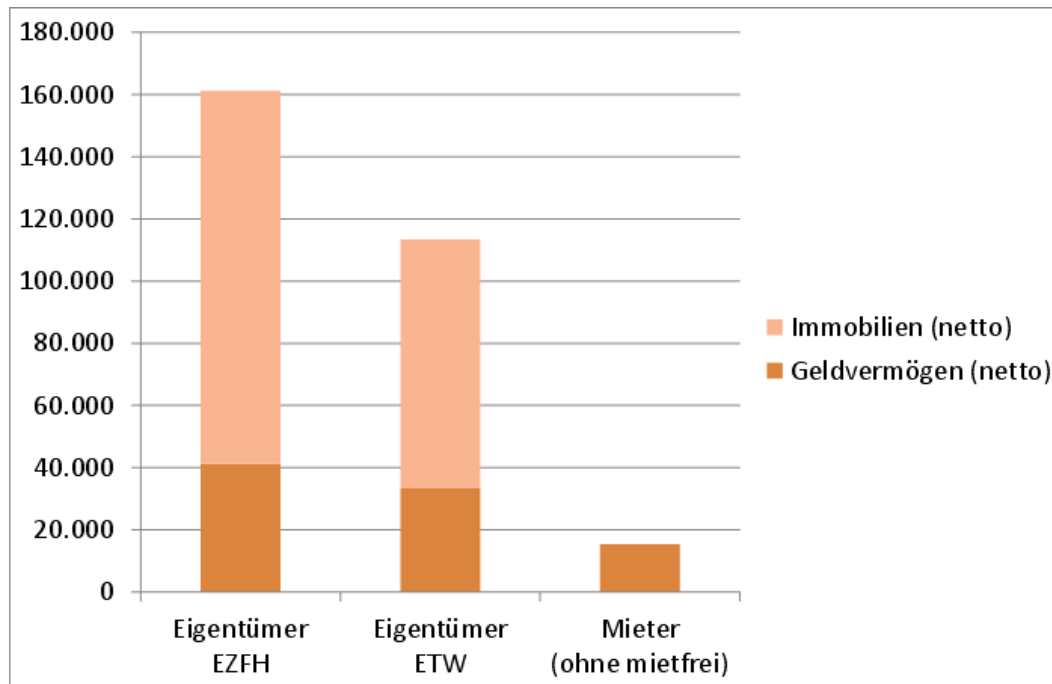
Quelle: DIA-Studie „Eigenheimförderung in Europa“, Köln 2006

Im Vergleich dazu geben sich die Wohneigentümer mit der Rückzahlung ihrer Kredite nicht zufrieden. Ihre Sparmotive sind vielfältiger: zum einen brauchen sie neben der Immobilie genauso wie Mieter auch Geld für größere Anschaffungen (Möbel, Urlaub, Autokauf). Darüber hinaus bilden sie Rücklagen für Aus- und Umbau oder künftige Instandsetzungen. Dieses Bündel von Motiven führt im Ergebnis zu einer

deutlich höheren Sparquote. Als Ergebnis stellt sich im Lebenszyklus etwa zum Zeitpunkt der Pensionierung heraus, dass Wohneigentümer, selbst bei identischen Einkommen, ein weit größeres Gesamtvermögen besitzen als vergleichbare Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 3). Allein das Geldvermögen ist oft schon höher als bei Mietern.

Abbildung 3: Vermögen am Vorabend des Ruhestandes

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 2-3.00 Euro/Monat



Quelle: LBS-Studie „Vermögensbildung in Deutschland“, Berlin 2010

4. Fazit: Wohneigentum bremst die eigene Ungeduld

Die Möglichkeiten, angespartes Geld zu verwenden sind vielfältig. Wohneigentum ist nicht liquide. Man immunisiert sich gleichsam gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens und kalkuliert in einer vorausschauenden Rationalität die eigene Sprunghaftigkeit und die Neigung zu Spontanentscheidungen mit ein. Reine Renditevergleiche vernachlässigen diese Bedeutung langfristiger, kontinuierlicher Sparprozesse und die Bedeutungen von Weichenstellungen durch die Verhalten geprägt oder sogar erzwungen wird. Der Erwerb von Wohneigentum bedeutet den freiwilligen Einstieg in Zwangssparprozesse, die im Ergebnis die eigene Ungeduld oder sogar Unvernunft und Launenhaftigkeit bremsen. In diesem Sinne ist der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, wenn es auch in manchen Renditevergleichen nicht gut wegkommt, wahrscheinlich höchst rational, zumindest für „eingeschränkt Rationale“. Die schiere Masse der größeren Sparanstrengung verbessert die Altersvorsorge – auch wenn die rein finanzmathematische Rendite im Einzelfall nur klein sein mag.

5. Anhang: Je niedriger der Zinssatz, desto länger zahlt man ab

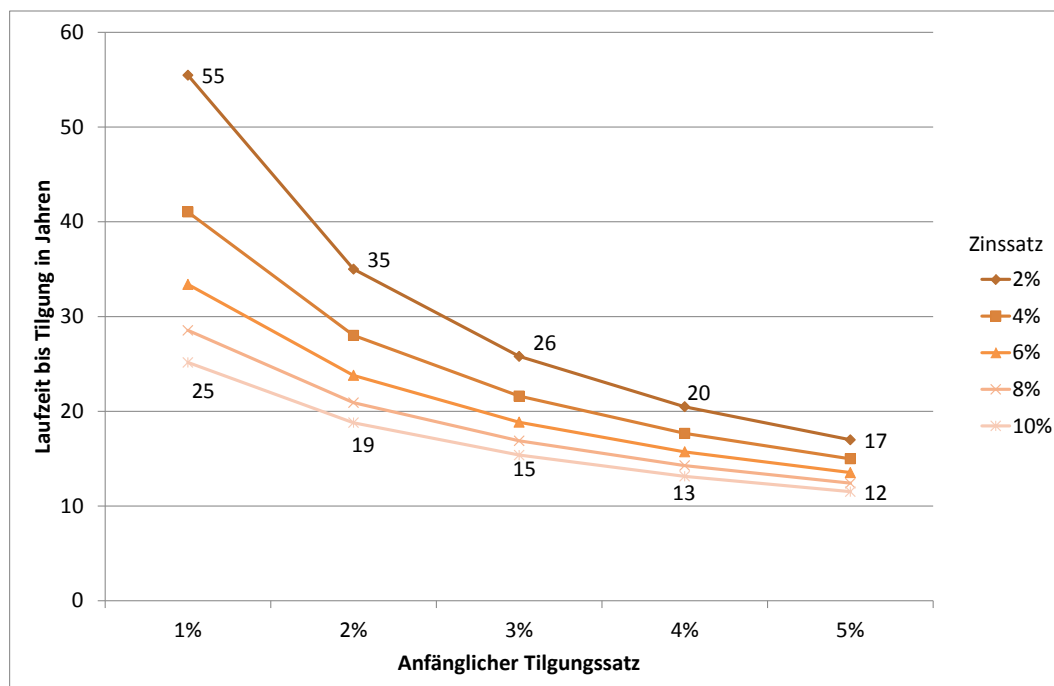
Bei niedrigen Zinsen muss unbedingt eine höhere anfängliche Tilgung vereinbart werden. Auf keinen Fall sollten niedrige Zinsen dazu verleiten, eine größere Immobilie oder überhaupt ein Eigenheim zu kaufen. Die goldene Regel lautet: zum Eintritt in den Ruhestand sollten die Immobilie schuldenfrei und der Baukredit getilgt sein. Das geht bei niedrigen Zinsen nur mit hoher Tilgungsrate.

Der wichtige Nebeneffekt: wenn nach Ablauf der Zinsbindung – meist zehn oder 15 Jahre – die Zinsen deutlich höher liegen werden als heute, dann droht bei angemessener Tilgung auch kein finanzieller Engpass.

Wer nicht in der Lage ist, eine monatliche Belastung zu tragen, die diese Bedingungen erfüllt, der sollte dringend eine preiswertere Immobilie suchen oder auf den Wohnungskauf verzichten. Andernfalls riskiert man eine Zwangsversteigerung!

Abbildung 4: Kreditlaufzeit und Tilgungssatz

Ziel: die Immobilie sollte am Vorabend des Ruhestandes schuldenfrei sein, das geht bei niedrigen Zinsen nur mit hoher Tilgungsrate



Lesebeispiel: Ein Kredit mit 2% Zinsen läuft bei 1% Tilgung 55 Jahre, bei 2% Tilgung 35 Jahre und bei 3% Tilgung 26 Jahre (Differenz 1% vs. 3% Tilgung: 30 Jahre). Bei höheren Zinsen ist die Laufzeit kürzer und spielt die Tilgungshöhe eine kleinere Rolle: Ein Kredit mit 10% Zinsen läuft bei 1% Tilgung 25 Jahre, bei 2% Tilgung 19 Jahre und bei 3% Tilgung 15 Jahre (Differenz 1% vs. 3% Tilgung: nur 10 Jahre).

Quelle: Eigene Berechnungen empirica