

Vorteilsrechnung

Mieter zahlen meist drauf

Der Vergleich zeigt: Über zwanzig Jahre gerechnet, lohnt sich ein Wohnungskauf finanziell in vielen Fällen.

Die Streitfrage ist alt. Wer steht auf Dauer finanziell besser da: der Mieter oder der Käufer einer Immobilie? Die Antwort darauf hängt immer auch von der jeweiligen Lebenssituation und der Lage der Wohnung ab. Entscheidend ist am Ende, zu welchen Konditionen der Käufer einen Kredit bekommen kann und wie viel Rendite der Mieter mit dem Kapital erzielt, das er gegenüber dem Käufer spart.

Voraussetzung dafür ist natürlich Spardisziplin. Der finanzielle Spielraum im Alter scheint bei Immobilienbesitzern jedenfalls größer zu sein. Nach Untersuchungen der Landesbausparkassen müssen sie zehn Prozent ihres Nettoeinkommens für Wohnen ausgeben, Mieter dagegen 30 Prozent.

In unserer Beispielrechnung vergleichen wir die finanziellen Auswirkungen bei Kauf oder Anmietung derselben Immobilie. Beide Male existiert ein Eigenkapital von 100 000 Euro. Der Käufer setzt die Summe zum Kauf ein, der Mieter legt sie sicher in Pfandbriefen an. Dabei nehmen wir einen Ertrag von vier Prozent vor Steuern an. Der Einfachheit halber rechnen wir bereits im Jahr 2008 mit der ab 2009 geltenden Abgeltungsteuer von 25 Prozent, sodass sich eine Rendite von drei Prozent nach Steuern ergibt.

Bei unserer Vorteilsrechnung haben wir die jährlichen Zahlungsströme über 20 Jahre hinweg einander gegenübergestellt. Dabei werden aber nicht nur einfach die Zahlungen addiert und die Summen verglichen. Um die unterschiedlichen Zahlungen zeitlich und beitragsmäßig miteinander richtig in Beziehung setzen zu können, muss man eine finanzmathematische Zeitwertrechnung durchführen. Sie berücksichtigt jährliche Tilgungen der Darlehenssumme beim Käufer und die jährlichen Erträge bei der langfristigen Anlage in die Pfandbriefe.

In unserer Beispielrechnung gehen wir von einem Kaufpreis der Immobilie in Höhe von 300 000 Euro aus. Da 100 000 Euro Eigenkapital vorhanden sind, müssen mit anfallenden Kaufnebenkosten 215 000 Euro finanziert werden. Wir rechnen dabei mit einem effektiven Zinssatz von 5,2 Prozent und einer jährlichen Tilgung von drei Prozent der Summe.

Nach 20 Jahren ist der Käufer schuldenfrei. Das Annuitätendarlehen kostet 17 252 Euro pro Jahr. Da der Käufer auch 3 000 Euro jährlich für die Instandhaltung der Immo-

bilie zurücklegt, beträgt seine Belastung im ersten Jahr 20 252 Euro.

Deutlich günstiger fährt man am Anfang als Mieter derselben Immobilie. Wir setzen die Miete dafür mit 900 Euro pro Monat an. Das entspricht etwa 3,5 Prozent des Wertes der Immobilie – ein Erfahrungswert, wie er von Experten genannt wird. Die Mietbelastung beträgt also 10 800 Euro pro Jahr. Da der Mieter aber 100 000 Euro angelegt hat, kann er 3 000 Euro abziehen. Somit zahlt er im ersten Jahr nur 7 800 Euro.

Bei den Zeitwertrechnungen ergibt sich nur in einem Fall ein finanzieller Vorteil für den Mieter: wenn Miete und Immobilienpreise über 20 Jahre hinweg stagnieren. Dann errechnet sich ein finanzieller Vorteil von 134 594 Euro für den Mieter. Denn seine Gesamtkosten lagen bei 109 589 Euro, die des Wohnungskäufers dagegen bei 244 183 Euro.

Geht man davon aus, dass die Immobilienpreise unverändert bleiben, aber die Mieten um zwei Prozent pro Jahr steigen, dann ist der Käufer nach 20 Jahren bereits im Vorteil. Allerdings ist die niedrigere Belastung von 1 594 Euro gegenüber dem Mieter nicht wirklich gravierend.

Für alle folgenden Rechnungen wurde weiter mit einer durchschnittlichen Mieterhöhung von zwei Prozent pro Jahr gerechnet. Steigt nun aber der Wert der Immobilie lediglich geringfügig, sind die Auswirkungen auf die Kalkulation bereits massiv. Bereits bei einer Werterhöhung der Wohnung um ein Prozent jährlich schneidet der Käufer nach 20 Jahren um 67 651 Euro besser ab als der Mieter.

Gewinnt die Immobilie zwei Prozent im Jahr an Wert, dann ist der Wohnungskäufer am Ende der Vergleichsperiode gegenüber dem Mieter um 147 378 Euro im Vorteil. Bei einem Anziehen der Immobilienpreise um drei Prozent im Jahr ist die Lage dann eindeutig: Der Mieter hat nach 20 Jahren nach Abzug seines Eigenkapitals in jedem Fall einen Verlust von 245 777 Euro zu beklagen. Der Käufer dagegen hat dadurch, dass seine Wohnung im Wert deutlich gestiegen ist, seine Aufwendungen fast komplett ausgeglichen. Seinen gesamten Wohnkosten von 544 183 Euro steht nun ein Gegenwert von 541 833 Euro gegenüber. Gegenüber dem Mieter ist er mit fast einer Viertelmillion Euro im Vorteil.

Die Vorteilsrechnung

Verglichen werden Miete und Kauf einer Immobilie im Wert von 300 000 Euro über einen Zeitraum von 20 Jahren.

Miete Kauf

Jährliche Betrachtung: 1. Jahr

Miete/Annuität	10 800	17 252
Zinserträge	-3 000	
Instandhaltungsrücklage		3 000
Belastung 1. Jahr	7 800	20 252

Zeitwertrechnungen (20 Jahre)

Grundfall

Wohnkosten gesamt*	-209 589	-544 183
Vermögen/Wert der Immobilie	100 000	300 000
Bilanz nach 20 Jahren	-109 589	-244 183
Vorteil Miete	134 594	

Mit Mietsteigerung (2 % p. a.)

Wohnkosten gesamt*	-345 777	-544 183
Vermögen/Wert der Immobilie	100 000	300 000
Bilanz nach 20 Jahren	-245 777	-244 183
Vorteil Kauf		1 594

Wertsteigerung Immobilie (1 % p. a.)

Wohnkosten gesamt*	-345 777	-544 183
Vermögen/Wert der Immobilie	100 000	366 057
Bilanz nach 20 Jahren	-245 777	-178 126
Vorteil Kauf		67 651

Wertsteigerung Immobilie (2 % p. a.)

Wohnkosten gesamt*	-345 777	-544 183
Vermögen/Wert der Immobilie	100 000	445 784
Bilanz nach 20 Jahren	-245 777	-98 399
Vorteil Kauf		147 378

Wertsteigerung Immobilie (3 % p. a.)

Wohnkosten gesamt*	-345 777	-544 183
Vermögen/Wert der Immobilie	100 000	541 833
Bilanz nach 20 Jahren	-245 777	-2 350
Vorteil Kauf		243 427

*Aufzinsungssatz 3 %

US/EDL