

## Wohnflächen mieten oder kaufen? Eine Betrachtung unter psychosozialen und finanziellen Gesichtspunkten

05.02.2009

Projekt Facility Management  
7. Semester Projektmanagement (Bau)

Fachbereich Architektur und  
Bauingenieurwesen

## Inhalt

Vorwort .....	2
1. Einleitung.....	3
1.1 Problemstellung.....	3
1.2 Vorgehensweise .....	3
1.3 Verschiedene Ansichten zum Thema mieten oder kaufen .....	4
1.4 Die Situation in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern.....	4
1.5 Allgemeine Festlegungen und Rahmenbedingungen.....	5
2. Psychosoziale Gesichtspunkte.....	6
2.1 Erläuterung der Einflussgrößen.....	6
2.2 Darstellung der Zusammenhänge .....	7
3. Finanzielle Gesichtspunkte.....	11
3.1 Erläuterung der Einflussgrößen.....	11
3.1.1 Immobilienabhängige Einflussgrößen .....	11
3.1.2 Volkswirtschaftliche Einflussgrößen .....	13
3.1.3 Persönlich beeinflussbare Größen .....	14
3.2 Berechnungsbeispiel .....	16
4. Fazit.....	20
Verzeichnisse .....	21
Anhang .....	24

## Vorwort

Ob im Privaten oder im Zusammenhang mit unserem Studium, immer wieder begegnet uns die Frage „Was ist besser: kaufen oder mieten?“ Eine klare Antwort fand sich jedoch bislang nicht. Auch durch Befragungen von Experten und anderen Mitmenschen ergab sich keine eindeutige Antwort. Also überlegten wir uns, ob es wohl Richtgrößen oder Einflussfaktoren gibt, anhand derer sich eine fundierte Aussage treffen lässt. Diese Überlegung war dann auch der Anstoß, das Thema im Rahmen dieser Studienarbeit näher zu betrachten und zu untersuchen.

Wie sich schnell herausstellt, kommen viele Argumente, die spontan einfallen, nicht zum tragen, da sie nicht geeignet sind, den tatsächlichen Unterschied zwischen mieten und kaufen zu beleuchten, da sie ausschließlich geeignet sind, die Entscheidung auf dieses oder jenes Objekt fallen zu lassen, nicht aber, wie es in den eigenen Besitz zu bringen ist. Auch müssen Rahmenbedingungen und Festlegungen getroffen werden, die eine echte Vergleichbarkeit der betrachteten Situationen ermöglichen, damit keine Äpfel mit Birnen verglichen werden. Mit anderen Worten: Ein Haus lässt sich nicht mit einer Wohnung vergleichen, unabhängig davon, ob das Objekt gemietet oder gekauft wird.

Eine weitere Feststellung, die wir schon nach kurzer Recherche machen, ist dass es sich bei Immobilien immer auch um Spekulationsobjekte handelt. Das heißt, dass die Einflussfaktoren auf den Kaufpreis, Wiederverkaufswert und Mietpreisentwicklung sehr weit gefasst werden müssen. Wir hoffen, dass das Lesen der Ausarbeitung genau so viel Spaß, Spannung und Überraschung birgt, wie unsere Recherchen und deren Auswertung.



## 1. Einleitung

Was ist besser: Mieten oder kaufen?

- „Das kommt ganz drauf an. Das kann man so pauschal nicht beantworten“, lautet in der Regel die Antwort. Aber worauf kommt es an und was ist am Ende tatsächlich besser? Diese Frage zu beantworten soll Gegenstand dieser Arbeit sein.

### 1.1 Problemstellung

Die Frage, ob es besser ist, seinen Wohnraum zu mieten oder zu kaufen, lässt sich offensichtlich nicht pauschal beantworten. Deshalb sollen die verschiedenen Einflussfaktoren, die eine Entscheidung beeinflussen könnten, ermittelt und benannt werden. Dabei sollen sowohl nachvollziehbare Einflussgrößen als auch individuelle Überzeugungen eine Rolle spielen. In wie weit diese Überzeugungen Begründung finden, soll so weit als möglich anhand von Zahlen und Fakten belegt und gegebenenfalls rechnerisch nachvollzogen werden.

### 1.2 Vorgehensweise

Die Informationen in dieser Arbeit basieren überwiegend auf Recherchen im Internet, auf Seiten von Nachrichtensendern, Zeitungen, Maklern, Kreditinstituten sowie einschlägigen Diskussionsforen. Desweiteren wurden recht ausführliche Gespräche mit Wissensträgern verschiedenster Art, darunter ein Immobilienmakler, eine Bankbetriebswirtin, Freunde und Bekannte, unter denen sowohl Eigenheimbesitzer wie auch Mieter vertreten waren, geführt. Einige der hierin geäußerten Ansichten finden sich im nächsten Abschnitt.

Im Rahmen der Recherchen zeichnete sich ab, dass sich die Frage, ob das Mieten oder Kaufen von Wohnflächen zu preferieren ist, für andere Länder aufgrund der dort gegebenen Rahmenbedingungen möglicherweise leichter zu beantworten ist. Im Abschnitt 1.4 soll deshalb ein kleiner Exkurs in das europäische Umfeld gewagt werden, um herauszustellen, warum die Beantwortung dieser Frage in Deutschland so komplex ist. Außerdem wurde deutlich, dass für eine sinnvolle Betrachtung des Themas Begriffsabgrenzungen sowie die Festlegung von Rahmenbedingungen notwendig sind, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Diese finden sich im Abschluss dieses Einleitungsblockes.

Das zweite Kapitel soll sich ausführlich mit den psychosozialen Gesichtspunkten befassen, während das dritte Kapitel den finanziellen Gesichtspunkten gewidmet ist. Diese Reihenfolge scheint sinnvoll, da die psychosozialen Gesichtspunkte oft eng mit den finanziellen verknüpft sind, jedoch überwiegend auf persönlichen Überzeugungen oder auch Ängsten beruhen statt auf Fakten. So können im dritten Kapitel einige Aspekte, die zum Beispiel finanzielle Befürchtungen betreffen, noch einmal dahingehend überprüft werden, in wie weit sie unter finanziellen Gesichtspunkten rechnerisch tatsächlich begründet sind. Die Frage ist hier, wer nach 30 Jahren finanziell besser dasteht - der Käufer, der einen teuren Kredit abzahlen muss, aber so in die eigene Tasche wirt-

schaftet, oder der Mieter, der durch die monatlich geringere Belastung die Möglichkeit hat, Geld beiseite zu legen und anzulegen.

Abschließend werden in Kapitel 4 die Ergebnisse der Betrachtung zusammengefasst und Schlussfolgerungen gezogen.

### 1.3 Verschiedene Ansichten zum Thema mieten oder kaufen<sup>1</sup>

Zu dem Thema, ob es besser ist, Wohnflächen zu mieten oder doch gleich zu kaufen, gibt es recht unterschiedliche Ansichten. Viele stehen einem möglichen Immobilienerwerb sehr skeptisch gegenüber und können sich einen Kauf nur vorstellen, wenn sie selbst und der Lebenspartner „beide einen gutbezahlten Job haben und längerfristige Aussichten“. Außerdem ist ihnen die Vorstellung ein Graus, auf einen gewissen Luxus verzichten und auf „billige Urlaube oder gar ‚Sommer auf der Veranda‘“ zurückgreifen zu müssen. Andere meinen wie ein Zeitarbeiter in seinem Kommentar zu einem Artikel des FOCUS, dass ein Eigenheim für sie „von vorne herein nicht zu Finanzieren“ sei und die Immobilienpreise in Deutschland derzeit ohnehin überhöht wären. „Mieten ist in aller Regel deutlich billiger als kaufen“, meint der Bausachverständige Hans-Uwe Kraemer, der selbst erst vor einigen Jahren sein eigenes Einfamilienhaus gebaut hat. Dies liege daran, dass Mieter eher bereit seien, Kompromisse einzugehen. „Das fängt schon damit an, dass man auf die ultimative Schrankwand [...] verzichtet, weil man nicht weiß, ob die auch in ein anderes Wohnobjekt passt. Oder man begnügt sich mit der vorhandenen Küche, die einem nicht gefällt“, weil der Aufwand eine eigene anzuschaffen und bei Auszug die alte Küche des Vermieters möglicherweise wieder aufbauen zu müssen, zu groß sei.

Andererseits wird von 72 % der Deutschen Wohneigentum als die ideale Altersvorsorge betrachtet.<sup>2</sup> Der große Vorteil des Eigentums läge darin, dass es irgendwann einmal abbezahlt sei und außer der relativ geringen laufenden Kosten, keine finanzielle Belastung mehr vorhanden sei, während die Miete ein Leben lang bezahlt werden müsse. Bei der Entscheidung für ein Eigenheim seien jedoch zwei Dinge zu beachten: Zum einen müsse die Wohnung finanzierbar sein und zum anderen bedeute dies, sich für eine recht lange Zeit festzulegen. Denn „ein Haus oder eine Wohnung kauft und verkauft man nicht mal eben wie z.B. ein Auto“<sup>3</sup>.

Bei all der bestehenden Skepsis finden sich jedoch auch zahlreiche Kommentare von Eigenheimbesitzern, dass der Erwerb ihrer Eigentumswohnung mit das Beste sei, was sie tun konnten - nicht wenige davon geben an, ihre Wohnung komplett ohne Eigenkapital erworben zu haben. Schließlich hätten sie nun keine Mietsteigerungen mehr und zahlten ihre „Miete“ in die eigene Tasche. Manchmal haben Mieter das Glück, die Gelegenheit zu bekommen, ihre alte Mietwohnung, die sie jahrelang bewohnt haben, zu erwerben, wenn der Vermieter sich davon trennen möchte. Auch Elmar Bröckling von Engel & Völkers, einem Unternehmen, das Maklerdienste anbietet, findet diese Variante erstrebenswert. Auf die Frage, was er machen würde, meint Herr Bröckling, dass er zunächst eine günstige Mietoption mit der Möglichkeit, das Objekt später erwerben zu können, suchen würde. In diesem Fall könnten zunächst Wohnqualität und tatsächliche Verbräuche selbst erfahren werden. Er würde also zunächst „Probewohnen“ wollen, bevor er ein Objekt kauft. Allgemein würde er erst kaufen, wenn er mindestens ein Viertel des Kaufpreises selbst aufbringen könnte (vergleiche Gesprächsvermerk im Anhang).

### 1.4 Die Situation in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern

Wie aus dem vorangegangenen Kapitel deutlich wird, gehen die Ansichten, was besser ist, mieten oder kaufen, recht weit auseinander. Da sich weder in den getätigten Befragungen noch aus den Statements in verschiedenen Diskussionsforen im Internet ein klarer Trend nachzeichnen lässt, scheint ein Blick in die Statistik sinnvoll. Hierbei fällt auf, dass Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 43 % im internationalen Vergleich im unteren Bereich der Rangliste liegt (siehe Abb.1).

Warum ist die Wohneigentumsquote in Deutschland so niedrig? Ein Blick in die jüngere Geschichte der Bundesrepublik zeigt, dass hier schon früh die Grundsteine für einen privaten Mietwohnungs

1 aus Focus: Kaufen statt mieten, soweit nicht anders gekennzeichnet

2 nach: LBS: Neue Studie: Wohneigentum vorn

3 nach: wer-weiß-was: Wohnung mieten oder kaufen?

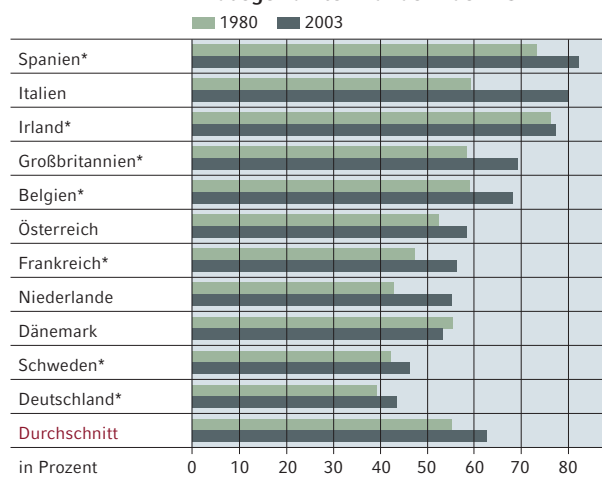
markt gelegt wurden: Nach dem zweiten Weltkrieg wurden private Investoren beim sozialen Wohnungsbau beteiligt, so dass sich nach Ablauf der Mietbindung ein privates Angebot etablieren konnte. Außerdem wurden auch im sozialen Wohnungsbau sehr hohe Qualitätsstandards eingehalten, so dass das Mieten von Wohnflächen nicht, wie in manchen anderen Ländern, zwangsläufig damit assoziiert wurde, einer sozialen Unterschicht anzugehören.

Während in Deutschland durch frühe Liberalisierungen das Mieten einer Wohnung zu einer echten Alternative zum Wohneigentum wurde, wurde der Mietwohnungsmarkt in anderen Ländern wie zum Beispiel in Großbritannien, Spanien oder Österreich durch zahlreiche Regulierungen, wie dem Einfrieren der Mieten zum Teil weit unterhalb des Marktniveaus oder der Regelung, dass Mietverträge vererbt werden konnten, immer unattraktiver. Die Folge war, dass sich Vermieter nach und nach aus dem Markt zurückzogen und die Wohnraumsuchenden, unbeachtet ihrer finanziellen Lage, mangels Angeboten in die Wohneigentumsbildung getrieben wurden. Ein weiterer Grund, warum die Wohneigentumsquote in Deutschland vergleichsweise niedrig ist, kann in den geringeren steuerlichen Vorteilen für Eigentümer gefunden werden. Zwar wurde auch hier Eigentumbildung gefördert, jedoch wurden diese Unterstützungen in der Regel nur ein- bis zweimal im Leben gestellt. Aus diesem Grund haben viele Menschen erst dann Eigentum erworben, wenn sie sich sicher waren, sich die Immobilie leisten zu können und dass diese dauerhaft ihren Wünschen gerecht werden würde.

Fazit: Durch die Tatsache, dass der Staat in Deutschland in der Vergangenheit kaum regulierend in den Wohnungsmarkt eingegriffen hat,

konnte sich hier, im Gegensatz zu anderen Ländern, ein starker Mietwohnungsmarkt entwickeln, so dass dieser praktisch gleichberechtigt neben der Eigentumsbildung steht. Daraus folgt, dass die Frage danach, ob nun mieten oder kaufen besser ist, für Deutschland - zumindest auf diesem Wege - nicht eindeutig zu klären ist.

ABBILDUNG 1: Wohneigentumsquoten in ausgewählten Ländern der EU



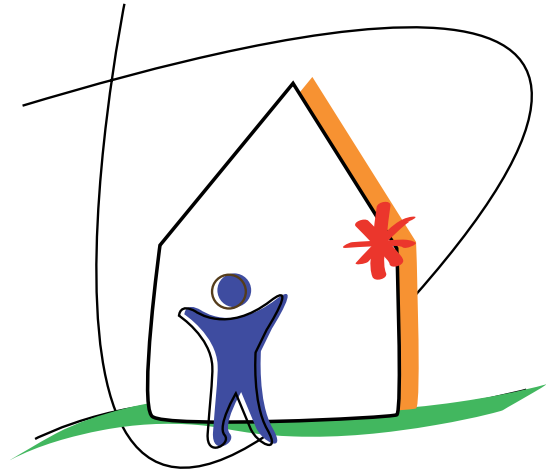
\* SP: 1981; IR: 2002; UK: 1981, 2001; B: 1981, 2002; F: 1978; 2002; SE: 2001; D: 1980 nur Westdeutschland, 2002.

Quelle: vdp *Immobilienpecial*

## 1.5 Allgemeine Festlegungen und Rahmenbedingungen

Um eine Vergleichbarkeit der beiden Möglichkeiten, Wohnraum zu besitzen, Miete oder Eigentum, herzustellen und um zu verhindern, dass diese Arbeit zu weit greift, sollen zunächst einige Festlegungen und Rahmenbedingungen getroffen werden. Klar muss sein, dass immer nur eine Wohnung mit einer Wohnung und ein allein stehendes Haus mit einem allein stehenden Haus verglichen werden kann. Ein Vergleich, ob es unter psychosozialen und finanziellen Gesichtspunkten günstiger ist, in einer 80 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung oder einem Eigenheim mit 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garten am Wald zu wohnen, macht keinen Sinn. Ebenfalls wichtig ist, dass sich diese Betrachtung auf selbstgenutzten Wohnbesitz beschränkt und der zeitliche Rahmen auf 30 Jahre festgesetzt ist. 30 Jahre sind eine übliche Laufzeit für Kredite bei geringem Eigenkapital. Bei einem wesentlich kürzeren Betrachtungszeitrahmen, wäre die Miete wohl meist deutlich günstiger als die Finanzierung einer Immobilie, weil so kurzer Zeit der Kredit nicht abbezahlt und somit die monatliche Belastung für den Käufer vermutlich im Regelfall größer ist als für den Mieter. Wäre der zeitliche Rahmen wesentlich weiter gefasst, wäre absehbar, dass der Kauf günstiger ist, denn aufgenommene Kredite sind irgendwann getilgt und dann lebt der Eigenheimbesitzer fast kostenfrei, während der Mieter weiter monatlich Miete zahlt.

Eine weitere Frage, die nicht ungeklärt bleiben soll, ist, warum sich diese Arbeit laut Titel mit Wohnflächen beschäftigt, obwohl es doch Wohnraum ist, der genutzt wird. Diese Entscheidung basiert darauf, dass eine entscheidungsrelevante Eigenschaft von Wohnobjekten die Größe ist, die üblicherweise in Quadratmetern angegeben wird. Die wenigsten Menschen beschäftigen sich damit, wie groß ihre Wohnung in Kubikmetern ist. Wohnflächen und Wohnraum meint in diesem Zusammenhang folglich das selbe: Das Medium, das genutzt wird, um darin / darauf zu wohnen.



## 2. Psychosoziale Gesichtspunkte

Für viele Bürger ist der Kauf einer Immobilie die größte Investition ihres Lebens. Entsprechend schwer fällt die Entscheidung, ob nun weiter gemietet oder ein Kauf gewagt werden soll. Bevor die Problemstellung dieses Kapitels näher beleuchtet wird, sollte eines näher definiert werden: Was heißt eigentlich „psychosozial“? Psycho (griechisch psyche für „Hauch, Atem, Leben, Seele“) ist ein „Wortbildungselement mit der Bedeutung „Seele, Seelenleben; Gemüt; die Gesamtheit aller bewussten und unbewussten Erlebens- und Verhaltensweisen betreffend“ und psychosozial heißt „durch soziale Gegebenheiten bedingt“<sup>1</sup>. Dieses Kapitel befasst sich folglich unter Anderem mit der Frage, was ein Haus seinem Eigentümer geben kann, wie es sein Seelenleben beeinflusst und welche Vor- und Nachteile es für das Wohlbefinden hat, eine Immobilie lediglich zu mieten.

### 2.1 Erläuterung der Einflussgrößen

Unter psychosozialen Gesichtspunkten sind als Einflussgrößen in erster Linie Gefühle zu nennen, wie

- Freiheitsgefühl,
- Angst,
- „Zu-Hause-Gefühl“,
- Status,
- Gruppenzugehörigkeit sowie
- Zufriedenheit dank Bedürfnisbefriedigung.

Das Gefühl, frei zu sein und unabhängig Entscheidungen treffen zu können, ist insbesondere vielen jungen Menschen sehr wichtig, weshalb sie sich in ihrer Freiheit und Flexibilität nur ungern einschränken lassen.

Will jemand an sein Geld, so erfüllt dies den Menschen mit Unbehagen, vielleicht sogar Angst. Dies begründet, warum der finanzielle Aspekt bei der Entscheidung, ob mieten oder kaufen besser ist, auch unter psychosozialen Gesichtspunkten eine wichtige Rolle spielt. Angst ist eines der stärksten Gefühle überhaupt. „Evolutionsgeschichtlich hatte die Angst eine wichtige Funktion als ein die Sinne schärfender Schutzmechanismus, der in tatsächlichen oder auch nur vermeintlichen Gefahrensituationen ein angemessenes Verhalten (etwa Flucht) einleitet.“<sup>2</sup> Angst kann lähmen, handlungsunfähig machen, aber auch antreiben, Dinge entgegen des eigenen Willens zu tun. Da Angst unangenehm ist, unterliegt der Mensch in der Regel dem allgemeinen Streben nach Sicherheit.

Es reicht jedoch nicht, sich nur sicher zu fühlen. Der Mensch will Behaglichkeit, er will sich wohl und geborgen fühlen, denn nur dann fühlt er sich wirklich „zu Hause“.

Für manch einen Mensch spielt vielleicht auch einfach das Gefühl, etwas zu besitzen, eine Rolle.

<sup>1</sup> Duden Band 5 „Das Fremdwörterbuch“

<sup>2</sup> Quelle: Wikipedia: Angst

Etwas, das man wahrnehmen, anfassen und herumzeigen kann. Wohneigentum kann das Gefühl von Besitz deutlich greifbar machen.

Hierbei spielt das soziale Umfeld eine mitunter nicht unerhebliche Rolle. Menschen sind „Gruppentiere“. Sie wollen sich – bewusst oder unbewusst - einer Gruppe zugehörig fühlen. In der Gruppe fühlen sie sich sicher, sie können nicht ohne die Gruppe sein. Die Gruppe als solches verlangt eine gewisse Homogenität, das Individuum muss sich also anpassen. Es entsteht eine Gruppendynamik, ein Zwang, so zu sein, wie die anderen. Ist die Mehrheit der Gruppenmitglieder überzeugter Eigenheimbesitzer, so empfinden vermutlich auch die übrigen Mitglieder den Besitz eines Eigenheimes als erstrebenswert. Andersherum wird, wenn die Mehrheit zur Miete wohnt und damit zufrieden ist, dies in der Gruppe wahrscheinlich als guter Weg angesehen.

Im folgenden Abschnitt soll deutlich werden, wie diese Faktoren auf die Entscheidung, ob mieten oder kaufen besser ist, Einfluss nehmen.

## 2.2 Darstellung der Zusammenhänge

Warum dauerhaft Wohnflächen mieten? Was viele Mieter dazu bewegt, Mieter zu bleiben, sind primär finanzielle Bedenken gegenüber einem Immobilienkauf. Nur die wenigsten können ohne finanzielle Unterstützung ein Eigenheim erwerben. Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchte, ist daher in der Regel auf einen Kredit angewiesen. Schulden beziehungsweise die Befürchtung, einen Kredit nicht bedienen zu können, mit der damit verbundenen Angst, das hart erarbeitete Wohneigentum zu verlieren, können ein Leben drastisch verändern und den Schuldner unter massiven (Erfolgs-)Druck setzen. Der damit verbundene Stress kann ihm manch unruhige Nacht bescheren.

Zudem stellt sich seit der Reform des Arbeitslosengeldes und der Einführung von Hartz IV vielen Immobilienbesitzern die Frage, wie sicher ihre Wertanlage bezüglich staatlicher Unterstützung im Falle finanzieller Mittellosigkeit ist. Nicht selten müssen Langzeitarbeitslose bzw. Arbeitsunfähige in eine kleinere Wohnung umziehen und zunächst ihre Ersparnisse aufbrauchen, ehe sie ihren Anspruch auf staatliche Unterstützung geltend machen zu können. Die Vorstellung, ihr hart verdientes und über einen langen Zeitraum aufgebautes Vermögen, ganz allmählich in den täglichen Lebensunterhalt umsetzen zu müssen und deshalb einen wesentlichen Bestandteil ihres Lebens – ihr Haus – zu verlieren, sobald kein freies Kapital mehr vorhanden ist, dürfte für die Mehrheit der Sparer unerträglich sein.

Unabhängig davon, rücken ganz aktuell die Medien in Nachrichten und Reportagen das Horror-szenario eines jeden Kreditnehmers in das Bewusstsein der potentiellen Immobilienerwerber: Der Kreditgeber, möglicherweise die vertraute Hausbank, verkauft den Kredit und die Rückzahlung der Kreditsumme wird in vollem Umfang sofort fällig. Berichtet wird von Immobilienbesitzern, die ihre Raten stets pünktlich bezahlt haben sollen und trotzdem ihr Eigenheim an einen sogenannten Hedgefond verloren, nachdem ihre Bank ihren Kredit ohne ihr Einverständnis verkauft hat<sup>1</sup>.

Von bereits 50.000 „verkauften Kreditnehmern“ ist in einem Bericht des WDR am 24.01.2008 die Rede und selbst öffentlich-rechtliche Sparkassen, die sonst als so vertrauenswürdig galten, mischen mit in diesem Milliarden-geschäft. Für die Banken ist es ein gutes Geschäft, den Kreditnehmer kostet dies unter Umständen seine Existenz. Derartige Meldungen im Fernsehen zwischen Nachrichten und Abendprogramm schaffen Verwirrung und verunsichern Immobilienkäufer und solche, die es werden wollen, zumal die gelieferten Erklärungen für den Laien nur schwer nachzuvollziehen sind. Vor diesem Hintergrund ist ein gewisses Misstrauen potentieller Kreditnehmer gegenüber den Kreditgebern durchaus verständlich.

Natürlich kann sich ein Kreditnehmer gegen alle Eventualitäten in verschiedenster Form absichern. Aber oft sind es elementare Zukunftsängste oder auch ein Mangel an Selbstvertrauen in die eigenen Fähigkeiten, so zu wirtschaften, dass nichts passieren kann, was das Lebensprojekt Eigenheim in Gefahr bringen könnte, die manchen davon abhalten, sich von seinem Vermieter zu trennen.

Angenommen von Seiten des Immobilienkäufers kommt es niemals zu finanziellen Engpässen und aufgenommene Kredite und Darlehen können wie geplant zurückgezahlt werden, so bleibt doch das Risiko, dass die gewählte Immobilie an Wert verliert. Die Finanzkrise und eine mögliche Wirtschaftskrise ist in aller Munde und auch über Wirkungen der Immobilienkrise in Amerika auf den deutschen Immobilienmarkt wird in den Medien (z.B. ARD Tagesschau) immer häufiger berichtet. In vielen Regionen Deutschlands ist der Immobilienmarkt regelrecht eingebrochen. Nur in starken

1 Nähere Infos hierzu siehe Glossar

Wachstumsregionen war in den vergangenen 30 Jahren Verlass auf Wertgewinn. Experten sagen weitere Wertverluste der Immobilien in Randgebieten voraus. Für das selbst genutzte Wohneigentum mag dies nur peripher von Bedeutung sein, jedoch hat dies fatale Folgen für die Wertanlage aufgrund eines sinkenden Wiederverkaufswertes.

Ein weiterer Punkt, der vom Kauf einer Wohnimmobilie zur Eigennutzung abhalten könnte, ist die höhere monatliche finanzielle Belastung, die sich aus Tilgungsraten und Zinsen sowie hoffentlich getätigten Rückstellungen für Reparaturen oder Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Die Aussicht über lange Zeit weniger Geld in der Tasche zu haben, gibt dem Betroffenen das Gefühl, nicht mehr frei über sein Geld verfügen zu können und kann ihm so ein Stück seiner gefühlten Freiheit nehmen. Viele Finanzierungen laufen über 30 Jahre. 30 Jahre, für viele ist dies ein unvorstellbar langer Zeitraum – kaum abzusehen, was bis zum Ende der Laufzeit alles passieren wird. Demgegenüber genießen Mieter weitreichende Kostenkontrolle durch monatlich gleichbleibende (vermutlich deutlich geringere) Ausgaben. Über das gesparte Geld kann der Mieter frei verfügen. Er kann sich nach Wunsch einmal etwas gönnen, Kapital anlegen, wobei er die Anlageform frei wählen und möglicherweise in viel kürzerer Zeit viel höhere Gewinne für sich verbuchen kann als einer, der sein Geld in Wohneigentum investiert hat. Alternativ könnte er es auch in ein eigenes Unternehmen investieren, während der Immobilienbesitzer immer noch von der Bank abhängig und über steigende Zinsen verärgert ist. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass der Mieter in vielen Bereichen ein Mehr an Flexibilität und persönlich situativer Gestaltungsfreiheit genießt.

Lebenslagen ändern sich schnell und auf solche kann ein Mieter wesentlich freier reagieren, da mit einem Umzug für den Mieter ein wesentlich kleinerer (finanzieller) Aufwand verbunden ist als für jemanden, der zunächst seine Immobilie verkaufen und, unter Aufbringung nicht unerheblicher Kaufnebenkosten, eine andere erwerben muss.

Während sich ein Mietvertrag relativ kurzfristig kündigen lässt und eine günstigere, kleinere, größere oder hellere Wohnung schnell gefunden ist, wird ein Haus für den Besitzer leicht zum Klotz am Bein. Schicksalsschläge wie Scheidung, Erwerbslosigkeit oder auch dauerhafte Arbeitsunfähigkeit können eine Kreditfinanzierung gefährden und am Ende möglicherweise in einer Zwangsversteigerung münden, während dies nicht zwangsläufig bedeutet, dass dadurch alle Schulden getilgt werden können.

Eine Immobilie scheint somit vorzugsweise für Menschen gut geeignet, die bereit sind, sich in ihrem Leben auf etwas festzulegen. Erstaunlicherweise sehen viele Menschen den Kauf einer Immobilie jedoch nicht zwingend als eine Entscheidung für die Ewigkeit. Beweise hierfür finden sich zahlreich in Diskussionsforen im Internet. So schreibt eine Mutter zum Beispiel:

„Bei der Miete ist man doch etwas unabhängiger und ich habe vor wenn die großen Kinder aus dem Haus sind, in ca. 8-10 Jahren dann was kleineres zu mieten.

Wenn ich etwas kaufe, dann müsste ich das Haus dann entweder wieder verkaufen oder vermieten. Und ich weiß nicht ob ich dann aus dem Eigenheim wieder raus will, meistens bekommt man ja beim Verkauf doch nicht den Preis den man sich vorstellt und Vermieten ist auch oft mit Ärger verbunden.“<sup>1</sup>

Dies scheint keine Ausnahme zu sein. Ältere Menschen tauschen laut der Zeitung „Die Welt“ ihr Eigenheim im Grünen nicht selten gegen eine Wohnung in der Stadt, wo die medizinische Versorgung besser und das kulturelle Angebot größer ist<sup>2</sup>. Vor diesem Hintergrund bleibt fraglich, welchen Sinn es macht, überhaupt Eigentum zu erwerben, wenn es im Alter mutmaßlich doch wieder abgestoßen wird.

Allgemein lässt sich sagen, dass Mieter in vielerlei Hinsicht sorgenfreier leben. Natürlich kann auch ein Mieter bei Zahlungsunfähigkeit früher oder später auf die Straße gesetzt werden, jedoch ist er durch die vorhandenen Gesetze zum Mieterschutz weitreichend rechtlich abgesichert und bei absehbaren finanziellen Engpässen kann er seine Wohnverhältnisse, wie oben bereits ausgeführt, vergleichsweise schnell anpassen. Des Weiteren muss der Mieter außer Renovierungsarbeiten in der Regel praktisch keine Eigenleistungen erbringen. Nötige Reparaturen müssen weder organisiert noch bezahlt werden. Ein Mieter muss keine Kosten für die Sanierung unerwarteter Schäden oder versteckter Mängel am Haus befürchten, die ihm keine Versicherung bezahlt. Der Vermieter muss sich um alles kümmern vom Mähen des Rasens vor dem Haus bis hin zur Instandhaltung der technischen Anlagen. All die ihm hierfür entstehenden Kosten wird der Vermieter allerdings längerfristig auf die Miete umlegen. So kann sich der Mieter zwar sicher fühlen, nicht von unerschwinglich

1 babyzimmer.de

2 WELT online: Kaufen oder Mieten

hohen Einmalkosten überrascht zu werden, muss aber mit regelmäßigen Mietpreisanpassungen rechnen.

Wird bei der Suche nach Wohnraum die Entscheidung getroffen, das zukünftige Heim zu kaufen, so spielt der Vorsorgegedanke eine signifikante Rolle. Rund 55 % aller deutschen Bundesbürger, die für das Alter vorsorgen, haben einen Bausparvertrag abgeschlossen.<sup>1</sup> Immobilien werden nach wie vor von der Allgemeinheit auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten als sehr wertbeständig eingestuft und werden von vielen immer noch als die beste Altersvorsorge angesehen. Selbst wenn das Eigenheim objektiv betrachtet an Wert verlieren sollte, so verliert es doch nicht den subjektiv empfundenen Wert für den Besitzer, der selbst darin wohnt: Er hat nach Abzahlung der letzten Kredittilgungsrate bis an sein Lebensende eine Unterkunft, in der er mietfrei leben kann. Während für den Mieter die Miete praktisch verloren ist, ist jede Tilgungsrate effektiv angespartes Vermögen, das sich zudem, im Gegensatz zu anderen Sparformen, sofort genießen lässt. Diese Option sofortiger Bedürfnisbefriedigung ist ein starker psychologischer Aspekt. Nebenbei kann bei Bedarf durch einen Verkauf der Immobilie schnell wieder freies Kapital geschaffen werden, ohne wie bei manchen Anlageformen lange Laufzeiten und Kündigungsfristen beachten zu müssen. Wie sieht es hingegen bei dem Mieter im Alter aus? Den Mieter bedroht unter Umständen ein nicht unerhebliches Armutrisiko im Alter, denn es stellt sich die Frage, ob er das Geld, das er gegenüber dem Eigenheimerwerber jahrelang spart, tatsächlich anlegt (sofern er es denn überhaupt hat) oder ob er es nicht doch eher in Konsum und Lifestyle umlegt. In diesem Fall hat er zwar lange Zeit ein vielleicht aufregenderes oder bunteres Leben, doch ob die Höhe seiner Rente im Alter ihm einen Lebensstandard über dem Existenzminimum erlaubt, bleibt fraglich. Tatsächlich haben Wissenschaftler eine interessante Beobachtung gemacht: Eigentümer sind gegenüber Mietern selbst bei exakt gleichem Einkommen nach 30 Jahren bedeutend wohlhabender. Dies betrifft laut dem Sprecher des Deutschen Instituts für Altersvorsorge Bernd Katzenstein nicht nur die dann schuldenfreie Immobilie, sondern auch das sonstige Vermögen. „Eigentümer haben das Sparen trainiert, weil sie während der Tilgung ihrer Immobilienschulden gelernt haben, ihr Haushaltsbudget diszipliniert zu managen.“<sup>2</sup>

In der Entscheidung Dinge zu tun oder zu lassen, ist ein Eigenheimbesitzer wesentlich freier als ein Mieter - unter finanziellen Gesichtspunkten ebenso wie Bereich individueller Gewohnheiten. Der Eigentümer ist, insbesondere wenn er erst einmal finanziell unabhängig ist, sein eigener Herr. Selbst nötige oder gewünschte kostspielige Maßnahmen und Anschaffungen können möglicherweise disponiert und zu einem Zeitpunkt getätigt werden, wenn Rahmenbedingungen günstig sind. Er muss sich weder Maßregelungen durch einen Vermieter bieten lassen, noch ein Pflichtprogramm wie wöchentliches Treppenhausreinigen absolvieren. Am deutlichsten spürbar wird dieses Freiheitsgefühl für den, der ein freistehendes Einfamilienhaus bewohnt, doch auch der Besitzer einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus hat durch sein Mitbestimmungsrecht bei der Aufstellung der Hausordnung, die Möglichkeit sich einzubringen. Zum Beispiel für eine Verlängerung der Ruhezeiten, weil er möglicherweise nachts arbeitet und morgens schlafen möchte. Auch sonst genießt der stolze Besitzer eines Eigenheims viel Entfaltungsfreiheit. Seinem Drang nach Selbstverwirklichung sind (fast) keine Grenzen gesetzt. Er kann mit seinem Eigentum machen, was er will, ganz gleich, ob er die erworbene Immobilie lässt, wie sie ist und wie vor 50 Jahren wohnt oder ob er seine vier Wände Verschönerungsmaßnahmen unterzieht, die nicht jedermanns Geschmack treffen. Er kann seinen Lebensraum gestalten, wie es ihm gefällt. Für viele Menschen ist eine eigene Immobilie deshalb der große Traum, weil sie ihnen die Chance offeriert, all ihre Wünsche wahr werden zu lassen.

Manch ein Häuslebauer entdeckt bald den Heimwerker in sich und hat Spaß an Eigenleistung – schließlich weiß man, wofür man sich die Mühe macht. Die einen erhoffen sich eine gewisse Kostenersparnis durch ihr eigenes Handanlegen, für andere erwächst das Haus zum Hobby und wieder andere sehen ihr Haus als Statussymbol, durch das sie ihre Freunde und Verwandten führen können, während sie deren neidische Blicke genießen.

Ganz gleich, welche Intention bei der Entscheidung für den Erwerb eines Eigenheims auch verfolgt werden, so lässt sich doch eins nicht bestreiten: Der Wohlfühlfaktor spielt eine entscheidende Rolle. Nicht wenige behaupten wie eine Bausparkasse vor einigen Jahren in ihrer Werbung, dass ein eigenes Heim „ein Naturbedürfnis des Menschen“ sei<sup>3</sup>. Spürbar ist, dass der Mensch im eige-

1 Vergleiche Euro Spezial, Seite 2

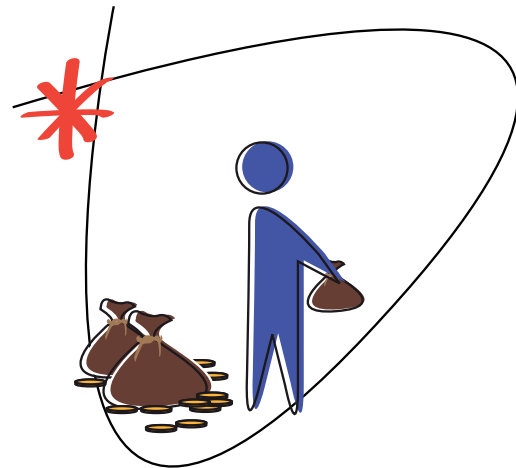
2 Quelle: Euro Spezial, Seite 2

3 WELT online: Kaufen oder Mieten

nen Heim in der Regel mehr „zu Hause“ ist, als in einer Mietwohnung, die er bei Auszug weitgehend so zurücklassen muss, wie er sie übernommen hat. Der größere Gestaltungsfreiraum trägt sicherlich maßgeblich zu diesem Gefühl bei. Der Eigentümer kann sein Eigentum frei gestalten und so an seine individuellen Bedürfnisse anpassen. Sein Lebensumfeld kann er nach Wunsch um sich versammeln, so dass er im eigenen Haus nach Belieben seinen Hobbys oder seiner Arbeit nachgehen kann, ohne weite Wege in Kauf nehmen zu müssen oder unangenehmes wie vielleicht seinen Schreibtisch komplett aus seinem Sichtfeld verbannen. Er kann Wände versetzen, Schwellen und Kanten, an denen er sich stört, entfernen. All dies kann dem Menschen im Eigenheim ein Mehr an Behaglichkeit geben, das ein Mieter vielleicht nicht einmal ahnen kann.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unabhängig davon, von welcher Seite man das Thema beleuchtet, das Streben des Menschen nach (finanzieller) Sicherheit eine große Rolle spielt. Der Mensch scheut sich davor, abhängig zu sein und Schulden machen zu müssen ebenso, wie er sich wünscht, gut für das Alter abgesichert zu sein, was aber nicht zwingend bedeutet, dass er Abstriche in seinem jetzigen Konsumverhalten machen möchte. Die meisten Menschen fühlen sich im eigenen Heim wohler als in einem Mietobjekt. Entscheiden sie sich gegen den Kauf eines Eigenheims, so geschieht dies meist, weil sie sich nicht festlegen oder diesen Schritt aus finanziellen Gründen nicht gehen wollen oder glauben, dies nicht bewerkstelligen zu können.

Was für das eigene Gefühl besser ist, mieten oder kaufen, ist eine sehr persönliche und individuelle Abwägung. Wird dieses Thema in entspannter Runde angestoßen, entstehen oft sehr hitzige, emotionale Debatten. In jedem Fall spielt der finanzielle Aspekt eine entscheidende Rolle auch darüber, wie der Mensch sich fühlt. Ob Gefühle den richtigen Weg weisen, ob ihnen beziehungsweise den immer wieder in der Öffentlichkeit angepriesenen Vorteilen dieser oder jener Variante geglaubt werden darf, soll im nächsten Abschnitt anhand von Daten und Fakten deutlich gemacht werden.



### 3. Finanzielle Gesichtspunkte

Neben den persönlichen beziehungsweise psychosozialen Gesichtspunkten gibt es auch noch die Seite der Daten und Fakten, die im Folgenden näher erläutert werden sollen. Wie bereits erwähnt, sind die finanziellen Gesichtspunkte immer im Zusammenhang mit den psychosozialen Gesichtspunkten zu sehen.

#### 3.1 Erläuterung der Einflussgrößen

Die finanziellen Einflussgrößen, die bei der Entscheidungsfindung, ob mieten oder kaufen günstiger ist, eine Rolle spielen können und die im folgenden näher beleuchtet werden sollen, lassen sich in drei Gruppen einordnen: immobilienabhängige und volkswirtschaftliche Einflussgrößen, sowie jene, die persönlich beeinflussbar sind.

##### 3.1.1 Immobilienabhängige Einflussgrößen

Zu den immobilienabhängigen Einflussgrößen zählen

- Werterhaltungskosten bzw. Rückstellungen für Reparaturen,
- Kosten für Instandsetzungen oder Modernisierungen gebrauchter Immobilien,
- der Standort der Immobilie,
- Grundstückskosten,
- Errichtungskosten / Kaufpreis,
- Erwerbsnebenkosten sowie
- Betriebs- / Unterhalts- und Wohnnebenkosten.

Wererhaltungskosten bzw. Rückstellungen für Reparaturen:

Dies sind Kosten, die in Folge der gebrauchsbedingten Abnutzung, witterungs- oder umgebungsbedingter Einflüsse beziehungsweise in Folge baustoffabhängiger Zersetzungsprozesse, Schäden und damit Kosten beziehungsweise Wertverluste verursachen. Um diese Größe zu quantifizieren, sind mehrere Faktoren zu berücksichtigen. Grundsätzlich spielen hier der Qualitätsstandard, der bei der Erstellung zugrunde gelegt wird, und bei gebrauchten Immobilien der aktuell substanzielle Zustand die größte Rolle. Je besser die Ausführung und der substanzielle Zustand der Immobilie, desto geringer die zu erwartenden Reparaturrückstellungen. Die Rückstellungskosten beziffert die Deutsche Bank mit circa 10 - 15% des Immobilienwertes. In der Miete sind diese Kosten zumeist schon berücksichtigt oder es wird ihnen nach Modernisierungsmaßnahmen durch Mietpreisanpassungen Rechnung getragen. Beim Kauf einer Immobilie sind sie jedoch bei der Festlegung der zu erwartenden Investitionskosten zu berücksichtigen. Auch hier ist beim Vergleich, ob mieten oder kaufen besser ist, sicherzustellen, dass es sich um ein in jeder Hinsicht vergleichbares Objekt handelt.

### Kosten für Instandsetzungen oder Modernisierungen gebrauchter Immobilien:

Wünscht der Erwerber einen anderen als den zum Zeitpunkt des Erwerbs existenten Standard einer Immobilie, so entstehen durch Anpassungsmaßnahmen Kosten, die gemeinhin als Modernisierungskosten bezeichnet werden. Sie sind bei der Ermittlung des Kaufpreises und bei der Festlegung der Investitionen zu berücksichtigen. Sie hängen maßgeblich vom Qualitätsniveau ab, auf welchem der Käufer zu wohnen beabsichtigt. Zur Bemessung der zu erwartenden Kosten sollte der Kaufwillige entweder fachkundig sein oder sich qualifizierter Hilfe bedienen. Den Mieter tangieren diese Kosten zumeist nicht, da diese Investitionen in der Regel vom Vermieter zu erbringen sind, da sie die Substanz des Wohnraumes betreffen. Berücksichtigt werden diese Kosten beim Festlegen des Mietzinses vor der Vermietung oder durch dessen Anpassung nach Durchführung entsprechender Maßnahmen.

### Der Standort der Immobilie:

Immobilien sind Spekulationsgüter und deren Preis bestimmt sich durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage. Möchten also viele Menschen an einem bestimmten Ort wohnen, wird der dort zur Verfügung stehende Wohnraum knapp. Die Folge: Der Preis für Wohnraum steigt. Im Gegenzug sinkt er, wenn das Angebot an Wohnraum erhöht wird. Warum nun Menschen an spezifischen Orten leben möchten, kann verschiedenste Gründe haben. Beispielhaft ist hier das Angebot von Arbeitsplätzen, gleichgesinnte Kulturformen in der Region, die landschaftliche Lage oder Vorlieben für bestimmte Wohnformen zu nennen. Erstaunlicherweise steigt und fällt der Kaufpreis / Mietpreis für Wohnungen, Reihenhäuser und Wohnungen nicht gleichmäßig, sondern hängt sehr stark vom regionalen Angebot der Wohnform in Verbindung mit der Persönlichkeitsstruktur der jeweilig ansässigen Käufer / Mieter ab. Der Mietspiegel verschafft einen Überblick über die örtliche Mietpreissituation und wird, genauso wie eine Übersicht über die Kaufpreisentwicklung beim zuständigen Katasteramt geführt. Eine ganz individuelle Note erhält die Betrachtung des Standortes unter dem Aspekt der persönlichen, täglichen Verkehrswege. Denn lassen sich diese durch Änderung des Wohnortes in der Art verkürzen, dass z.B. das zweite Auto entfällt und das erste nur noch wenig genutzt werden muss, so bleibt mehr Geld übrig um zusätzliche Investitionen zu tätigen. Standortabhängig ist auch die Grunderwerbssteuer, Abwassergebühren und Müllgebühren.

### Grundstückskosten:

Kosten, die sich auf den Marktwert des Baugrundstückes beziffern. Der wiederum vom Status der Erschließung, dem Standort, eventuellen Altlasten, eingetragener Grunddienstbarkeiten und damit verbunden, natürlich von Angebot und Nachfrage beeinflusst wird. Die Grundstückskosten sind bei der Festsetzung der Investitionskosten zu berücksichtigen.

### Errichtungskosten / Kaufpreis:

Hierbei handelt es sich um die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um den benötigten Wohnraum zu schaffen bzw. zu erwerben. Auch diese Kosten können regional und temporär sehr unterschiedlich ausfallen. Anzusetzende Größen sind, die Beschaffenheit des Baugrundes, das Qualitätsniveau der Ausführung, der technische Aufwand und am Markt zu erzielenden Preise für die Ausführungsleistung, um nur die Wichtigsten zu nennen. Das Preisniveau ist allerdings, in den Jahren zwischen 1985 und 2006, weitestgehend stabil geblieben.<sup>1</sup>

### Erwerbsnebenkosten:

Zu den Erwerbsnebenkosten gehören

- a) Grunderwerbssteuer,
- b) Notar- und Gerichtskosten und
- c) Maklerkosten.

<sup>1</sup> ARD: Scheideweg Immobilienkauf

Die Grunderwerbssteuer beträgt, abhängig vom jeweiligen Bundesland zwischen 3,5 und 4,5 %. Der Prozentsatz kann sich, ebenfalls regional unterschiedlich, auf den Kaufpreis für das Grundstück oder das Grundstück und das darauf befindliche oder zu errichtende Gebäude beziehen. Bei Eigentumswohnungen fällt sie in der Höhe des jeweiligen Eigentumsanteils an.<sup>1</sup>

Notar und Gerichtskosten:

Bezogen auf den Kaufpreis von Grundstück und Gebäude bewegt sich der Aufwand bei ca. 2 %.

Maklerkosten:

Sie entstehen, wenn ein Makler im Auftrag des Verkäufers und oder des Käufers die Immobilie vermittelt und das zugehörige Rechtsgeschäft anbahnt. Diese Kosten sind frei verhandelbar und entfallen, zum Beispiel wenn der Eigentümer direkt verkauft. Sie entstehen möglicherweise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten und sind daher im Falle eines Vergleiches nicht zu berücksichtigen. Bei einer isolierten Betrachtung sind sie den Investitionskosten zuzuordnen.

Betriebs- / Unterhaltskosten und Wohnnebenkosten:

Gerade durch steigende Energiepreise und sinkende Kaufkraft rückt dieses Thema immer mehr in den Fokus. Die Kosten können in einen vom Bewohner beeinflussbaren und einen nicht beeinflussbaren Teil getrennt gesehen werden. Während der Bewohner sehr wohl einen Einfluss auf die von ihm verbrauchte Menge Wasser, Strom oder sonstiger Energieträger, allein schon durch sein Verbrauchs- und Nutzungsverhalten hat, so sinkt sein Einfluss, wenn es zum Beispiel um die Auswahl der haustechnischen Anlagen geht, die die Verbrauchswerte auch maßgeblich beeinflussen. Der Käufer / Eigentümer kann hier, durch die freie Wahl entsprechender Technologien, starken Einfluss üben. Um dahingehend Immobilien vergleichbar zu machen und somit regionale und persönliche Einflüsse zu eliminieren, wurde durch den Gesetzgeber im Jahre 2002 die EnEV (Energie-Einsparverordnung) eingeführt. Der darin verankerte bedarfsabhängige Gebäude-Energiepass legt im Rahmen normierter Umgebungsverhältnisse anhand der Gebäudehülle, der Heiztechnik, und dem Primärenergieaufwand des Energieträgers einen Vergleichswert für den Energieverbrauch des Hauses fest. Diese normierte Beurteilung macht Wohnraum, bzgl. der Nebenkosten, unabhängig vom Nutzer und Standort vergleichbar.

Weitere Wohnnebenkosten sind auch die Kosten für Wartung und Reinigung der Heizungsanlage, die eng mit der jeweiligen Technik verknüpft sind, die Kosten für Abfallentsorgung sowie Versicherungen, Steuern und Gebühren. Werden mieten oder kaufen isoliert betrachtet und wird davon ausgegangen, in jeder Hinsicht gleichartige Immobilien vorliegen zu haben, so dürfen diese Kosten nicht berücksichtigt werden, da sie sowohl dem Mieter wie auch dem Besitzer anheim fallen.

### 3.1.2 Volkswirtschaftliche Einflussgrößen

Zu den volkswirtschaftlichen Einflussgrößen zählen

- Wertsteigerungen / Wertverluste der Immobilie,
- die Höhe des Nominalzinssatzes,
- die Höhe des Effektivzinses sowie
- Staatliche Förderungen (Anschubfinanzierungen)

Wertsteigerung / Wertverluste der Immobilie:

In Folge dessen, dass die Kaufkraft des Geldes in der Regel jährlich nachlässt (Inflation), steigt der Wert einer Immobilie vermeintlich an. Das heißt: schon ein Jahr nach Kauf oder Errichtung einer Immobilie, müsste für das identische Objekt mehr Geld bezahlt werden, da die gleiche Menge Geld

<sup>1</sup> Wikipedia: Grunderwerbssteuer

weniger Immobilie wert ist. Des Weiteren kann es durch steigende Rohstoffpreise, Lohnkosten beziehungsweise Konjunktursteigerungen in der Baubranche, oder durch eine erhöhte Nachfrage, abhängig von der Art der Immobilie und deren Standort zu einer Steigerung der Errichtungskosten von vergleichbaren Objekten kommen und damit zu einer Wertsteigerung von bereits bestehenden Immobilien. Im gleichen Zug kann es zu Wertverlusten kommen, wenn das investierte Kapital am Markt, nicht mehr den gewünschten Verkaufspreis erzielt.

Nominalzins:

Dies ist der Zinssatz, zu dem eine Bank ihr Geld verleiht beziehungsweise mit dem Anlagen verzinst werden. Das heißt, der Geldbetrag, zu dem der Kreditgeber bereit ist, sein Geld zu verleihen. Er enthält keine Gebühren und Aufschläge. Seine Höhe orientiert sich an der den Leitzinsen der Bundesbank. Diese wiederum dienen als Instrument zur konjunkturellen Steuerung.<sup>1</sup>

Effektivzins:

Zusätzlich zum Nominalzins erheben die Banken oft noch Bearbeitungs- oder Bereitstellungsgebühren oder, bei Anlagen, so genannte Ausgabeaufschläge und Kontoführungsgebühren. Diese Gebühren werden nun auf den Nominalzins aufgeschlagen und bilden so den Effektivzins. Die Beaufschlagung muss nicht ausschließlich erfolgen, sondern kann auch gesplittet werden, so dass ein Teil direkt ausgewiesen und ein anderer Teil verrechnet wird.<sup>2</sup>

Staatliche Förderungen (Anschubfinanzierungen):

EU, Staat, Länder und Gemeinden vergeben, als Instrument der wirtschaftspolitischen Steuerung, Gelder. Dies geschieht, um Regionen, Bevölkerungsgruppen, oder Wirtschaftszweige, direkt oder indirekt zu fördern. Diese Maßnahmen können sowohl direkten oder auch indirekten Einfluss auf die Finanzierung von Wohnraum haben. Eine direkte Förderung wäre beispielsweise die Vergabe von Zuschüssen an Familien mit Kindern zur Errichtung von Wohneigentum. Zusätzlich zur Schaffung von Wohnraum würde somit die Baubranche subventioniert, damit Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen, junge Familien für den finanziellen Nachteil der Kindererziehung entschädigt und ihnen Gelegenheit gegeben, Vermögenswerte zu schaffen. Als indirekte Förderungen sind zum Beispiel Steuererleichterungen bezogen auf Förderungen von Energiesparmaßnahmen zum senken des Energieverbrauchs wie die Dämmung der Gebäudeaußenhülle. Staatliche Förderungen finden in aller Regel keine Anwendung auf Mietzahlungen, sondern unterstützen den Immobilienerwerber oder Eigentümer. Grundsätzlich sind sie vor der Durchführung einer Maßnahme zu beantragen und senken im Falle der Gewährung die Investitionskosten.

### 3.1.3 Persönlich beeinflussbare Größen

Zu den persönlich beeinflussbaren Größen zählen

- Eigenkapital,
- Finanzierungsbeitrag,
- Zeitraum der Doppelfinanzierung,
- Kapitalanlage,
- Eigenleistung,
- Zinsbindungsfrist,
- Tilgung,
- Finanzierungsart,
- Wohnraumbedarf,
- Wohnniveau,
- Investitionskosten sowie
- Monatliche Kaltmiete.

<sup>1</sup> Tagesgeldvergleich: Effektiver Jahreszins

<sup>2</sup> wie vor

### Eigenkapital:

Unter Eigenkapital wird die Summe an Geld verstanden, über die persönlich schon vor dem Kauf, frei verfügt wird. Sie kann, ohne dafür Zinsen zu bezahlen, frei investiert werden. Einige Möglichkeiten sind Sparguthaben, Aktiendepots, oder auch ein Grundstück, welches dann kostenfrei zur Verfügung steht. Aber auch Eigenleistungen in Form von Planungsleistungen oder handwerklichen Leistungen, faktisch alle Beträge, die zur Senkung des so genannten Fremdkapitals, Kapital das gegen die Zahlung von Zinsen bei Dritten geliehen werden muss, dienen. So sollte beim Kauf einer Immobilie ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % der Kaufsumme vorhanden sein, so die Empfehlung Fachkundiger.<sup>1</sup>

Bei der vergleichenden Betrachtung von mieten und kaufen, wird hier jedoch davon ausgegangen, dass kein Eigenkapital vorhanden ist.

Würde man das Eigenkapital einbeziehen, so würde es auf Käuferseite die Kreditsumme verringern, auf Mieterseite aber zu einem erhöhten Kapitalstock führen. Im Endeffekt also nur zu einer Parallelverschiebung der Vergleichsergebnisse führen.

### Finanzierungsbeitrag:

Der Finanzierungsbeitrag ist der Teil des monatlichen Einkommens, der nach Abzug aller Steuern, Beiträge, Lebenshaltungskosten und einer Reserve für Unvorhergesehenes, zum Begleichen von Zins- und Tilgungszahlungen, noch zur Verfügung steht. Er entscheidet letztendlich, zusammen mit dem Eigenkapital, in welcher finanziellen Größenordnung sich die Investition bewegt.

### Zeitraum der Doppelfinanzierung:

Beim Zeitraum der Doppelfinanzierung handelt es sich um den Zeitraum, in welchem noch Miete und schon Kapitaldienste entrichtet werden müssen. Die in diesem Zeitraum zu entrichtende Miete erhöht die Investitionskosten. Dieser Aufwand schlägt beim ausschließlichen Mieter nur dann als Eventualposition zu Buche, falls dieser die Wohnung wechselt und es so zu Mietüberschneidungen kommt. In dieser Betrachtung wird von einem durchgängigen Mietverhältnis ausgegangen.

### Kapitalanlage:

Als Kapitalanlagen, können Lebensversicherungen, Aktienfonds, Fremdwährungen oder auch jede andere Investition, die eine Rendite erwirtschaftet, dienen. Im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung über ein endfälliges Darlehen, ist wichtig, dass die Rendite der Kapitalanlage, größer ist, als der Kapitaldienst, einschließlich aller Steuern und Gebühren, der zur Finanzierung des Darlehens notwendig ist. Die Art der Kapitalanlage ist stark abhängig von Know-How und der Risikobereitschaft des Anlegers.

### Eigenleistung:

Eigenleistung ist die Leistung, die der Käufer selbst, durch Freunde, Verwandte oder den Lebenspartner erbringen kann, die ihn kein Geld kosten und dadurch die Investitionskosten senken und somit das Eigenkapital erhöhen.

### Zinsbindungsfrist:

Die Zinsbindungsfrist beträgt in der Regel fünf, zehn oder 15 Jahre. Sie ist die Frist, innerhalb der die Bank an den vertraglich vereinbarten Darlehens- oder Anlagezins gebunden ist. Je länger die Frist, desto höher die Sicherheit; umso höher (Darlehen) / geringer (Kapitalanlage) sind aber auch die Zinsen. Längere, als die vorgenannten Fristen werden nur selten vereinbart, da die Entwicklungen am Geldmarkt über einen so langen Zeitraum, nur sehr schwer abzuschätzen sind. Am Ende der Frist sind die Zinssätze für die Restschuld neu zu verhandeln.

<sup>1</sup> ARD: Scheideweg Immobilienkauf

**Tilgung:**

Mit der Zahlung der Tilgung reduziert der Kreditnehmer seine Darlehensschuld. Im Falle eines Hypothekendarlehens wird der Betrag direkt an den Kreditgeber bezahlt und reduziert dadurch die Zinslast. Im Falle der Finanzierung über die Endsumme, fließt die Tilgung in die Kapitalanlage und zwar so lange, bis der Darlehensbetrag angespart ist. Bis dahin erhält der Kreditgeber ausschließlich Zinsen.<sup>1</sup>

**Finanzierungsart:**

Die Art der Finanzierung ist abhängig von der Risikobereitschaft, dem Eigenkapital und dem Know-How des Käufers. Hier lässt sich folgende Hierarchie mit ansteigender Risikobereitschaft definieren:<sup>2</sup>

1. Komplette über Eigenkapital
2. Über Hypothekendarlehen (Annuitätendarlehen)
3. Über ein Darlehen über die Endsumme

**Mit folgendem Kapitalträger**

1. Lebensversicherung
2. Aktienfonds
3. Fremdwährung
4. Sonstiges

**Wohnraumbedarf:**

Wie viel Raum jeder Mensch zum Leben braucht, ist eine individuelle Größe, hat aber direkte Auswirkungen auf den Kaufpreis beziehungsweise die Miete. Da hier aber nur Gleiches mit Gleichem verglichen wird, entfällt dieses Argument.

**Das Wohnniveau:**

Auch diese Größe ist individuell. Hierbei handelt es sich um Beschaffenheit und Ausstattung des Wohnraumes, was zwar Auswirkung auf Kaufpreis und Miete hat, aber im direkten Vergleich, ob mieten oder kaufen besser ist, nicht ins Gewicht fällt.

**Investitionskosten:**

Sie beinhalten alle Kosten, die nötig sind, um eine Immobilie zu erwerben, bis zum Zeitpunkt des endgültigen Eigentumsübergangs.

**Monatliche Kaltmiete:**

Unter monatlicher Kaltmiete versteht sich die reine Miete ohne Mietnebenkosten.

### 3.2 Berechnungsbeispiel

Anhand eines Beispiels aus der Praxis wird hier nun eine Vergleichsberechnung durchgeführt, die Aufschluss bringen soll, welche der beiden Möglichkeiten in diesem speziellen Fall die finanziell bessere ist. Da die Berechnung sehr komplex ist, wird auf die Erstellung einer eigenen Berechnungsroutine verzichtet und auf eine Software der Stiftung Warentest, die diese im Internet unter

1 Wikipedia: Annuitätendarlehen

2 Wie vor

www.test.de kostenfrei zur Verfügung stellt, zurückgegriffen. Die grundlegenden Daten der Berechnung entstammen einem Verkehrswertgutachten der VR-Bank Mittelhaardt eG, den Angaben des Eigentümers, einem Musterangebot der Deutschen Bank, Filiale Minden, und Daten zu Mietsteigerung und Wertsteigerung von Immobilien der Debeka.

Die Finanzierung des Darlehens erfolgt über ein Hypothekendarlehen mit annuitätischer Tilgung. Der Mieter legt sein Geld in Form eines Ratensparvertrages an. Die Einzahlungen erfolgen in einen Fonds, in diesem Fall DWS Volksfürsorge AS (Dynamik).

Bei dem Beispielobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus in Neustadt an der Weinstraße, Baujahr 1970.

Das Objekt hat eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert dieses Hauses beträgt laut oben genanntem Gutachten 375.000 €, die dafür derzeit eingenommene Miete liegt bei 13.200 € pro Jahr.



Abbildung 2: Foto von dem betrachteten Beispielobjekt

Excel-Rechner:	
Kaufen oder mieten?	
<b>Immobilie</b>	
Kaufpreis (Euro)	375.000
Nebenkosten (Euro)	20.625
Gesamtkosten (Euro)	395.625
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	1.875
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	13.200
Ersparte Miete (Euro)	11.325
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	2,87
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	1,00
<b>Finanzierung</b>	
Eigenkapital (Euro)	0
Darlehen (Euro)	395.625
Zinssatz (%)	6,50
Tilgungssatz (%)	1,16
Kreditrate pro Jahr (Euro)	30.305
<b>Alternativanlage</b>	
Anlagezinssatz (Prozent)	5,00
Steuersatz (Prozent)	30
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
<b>Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach</b>	
10 Jahren	-129.517,73
20 Jahren	-218.027,62
30 Jahren	-236.721,40
<b>Vorteil für Käufer ab Jahr</b>	
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	kein Vorteil! 18.979,88

Abbildung 3: Ausgangsdaten für die Vergleichsrechnung. Die jeweiligen Quellen der Daten sind vermerkt.

Vermögensvergleich Käufer/Mieter								
Jahr	Ersparte Miete	Restschuld	Kreditrate	Mehr- belastung	Wert Immobilie	Vermögen Käufer	Vermögen Mieter	Vorteil/ Nachteil Käufer
		395.625			375.000	-20.625		-20.625
1	11.325	391.036	30.305	18.980	378.750	-12.286	18.980	-31.266
2	11.650	386.148	30.305	18.655	382.538	-3.611	38.584	-42.194
3	11.984	380.943	30.305	18.320	386.363	5.420	58.735	-53.315
4	12.328	375.399	30.305	17.977	390.227	14.827	79.248	-64.421
5	12.682	369.495	30.305	17.623	394.129	24.633	100.125	-75.492
6	13.046	363.208	30.305	17.259	398.070	34.862	121.369	-86.507
7	13.421	356.511	30.305	16.884	402.051	45.539	142.982	-97.442
8	13.806	349.380	30.305	16.499	406.071	56.691	164.966	-108.274
9	14.202	341.785	30.305	16.103	410.132	68.347	187.323	-118.976
10	14.610	333.696	30.305	15.695	414.233	80.538	210.055	-129.518
11	15.029	325.081	30.305	15.276	418.376	93.295	233.164	-139.869
12	15.460	315.906	30.305	14.845	422.559	106.653	256.650	-149.997
13	15.904	306.136	30.305	14.401	426.785	120.649	280.514	-159.865
14	16.360	295.729	30.305	13.945	431.053	135.323	304.757	-169.434
15	16.830	284.647	30.305	13.475	435.363	150.716	329.380	-178.663
16	17.313	272.844	30.305	12.992	439.717	166.873	354.380	-187.508
17	17.810	260.274	30.305	12.495	444.114	183.840	379.759	-195.919
18	18.321	246.887	30.305	11.984	448.555	201.668	405.516	-203.847
19	18.847	232.630	30.305	11.458	453.041	220.411	431.647	-211.236
20	19.388	217.446	30.305	10.917	457.571	240.125	458.153	-218.028
21	19.944	201.275	30.305	10.361	462.147	260.872	485.030	-224.158
22	20.516	184.053	30.305	9.788	466.768	282.715	512.275	-229.559
23	21.105	165.712	30.305	9.200	471.436	305.724	539.885	-234.160
24	21.711	146.178	30.305	8.594	476.150	329.972	567.855	-237.883
25	22.334	125.375	30.305	7.971	480.912	355.537	596.181	-240.644
26	22.975	103.219	30.305	7.330	485.721	382.502	624.858	-242.356
27	23.634	79.624	30.305	6.670	490.578	410.955	653.879	-242.925
28	24.313	54.494	30.305	5.992	495.484	440.990	683.238	-242.248
29	25.011	27.731	30.305	5.294	500.439	472.707	712.926	-240.219
30	25.728		29.534	3.806	505.443	505.443	742.165	-236.721

© Stiftung Warentest 2003

Abbildung 4: Vermögensvergleich Käufer / Mieter im Laufe der Jahre im Betrachtungszeitraum

Das Ergebnis des Vergleiches zeigt, dass der Mieter unter den Vorgaben des Berechnungsbeispiels beim Bewohnen des identischen Wohnraums im Vergleichszeitraum von 30 Jahren einen Vermögensvorteil von 236.721 € gegenüber dem Käufer erzielt.

Dies hat folgende Ursachen: Der Ausbaustandard des Objektes befindet sich auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2004 wurden die beiden im Haus befindlichen Wohnungen umfassend modernisiert. Die Fenster und die Haustür entsprechen dem Standard der EnEV 2002 und die Dämmung der Dachfläche der Wärmeschutzverordnung (WschV) 1995. Diese Investitionen erhöhen den Wert der Immobilie enorm, im direkten Vergleich mit der umliegenden Bebauung. Die Erfahrung aus Verkäufen benachbarter Immobilien zeigt, dass der genannte Verkehrswert derzeit in dieser Region durchaus zu erzielen ist. Der Verkehrswert ist demnach in diesem Fall dem Marktwert gleichzusetzen. Eine dem Standard des Objektes entsprechende Miete ist jedoch nicht zu erzielen. Weiterhin gehören Flächen wie Kellerräume und der Dachboden nicht zu den vermieteten Flächen, sind aber auf der Kostenseite nicht von den Mietflächen zu trennen. Diese Fakten führen zu einem Ungleichgewicht von Mietertrag und Gebäudewert und letztlich zu dem Schluss, dass die Beispielimmobilie zum reinen Vermieten ungeeignet ist. Der Wert des Gebäudes kommt nur zum Tragen, wenn es zum Beispiel in der Form eines Mehr-Generationen-Wohnens oder zusammen mit dem zugehörigen Freigelände gewerblich genutzt wird. Aufgrund dieser Ergebnisse erscheint es sinnvoll, sich über eine Umnutzung oder einen Verkauf Gedanken zu machen. Die derzeitigen Miete müsste um 25 % höher liegen, damit sich für den Käufer nach 30 Jahren ein kleines Plus von 9.493 € gegenüber dem Mieter ergibt.

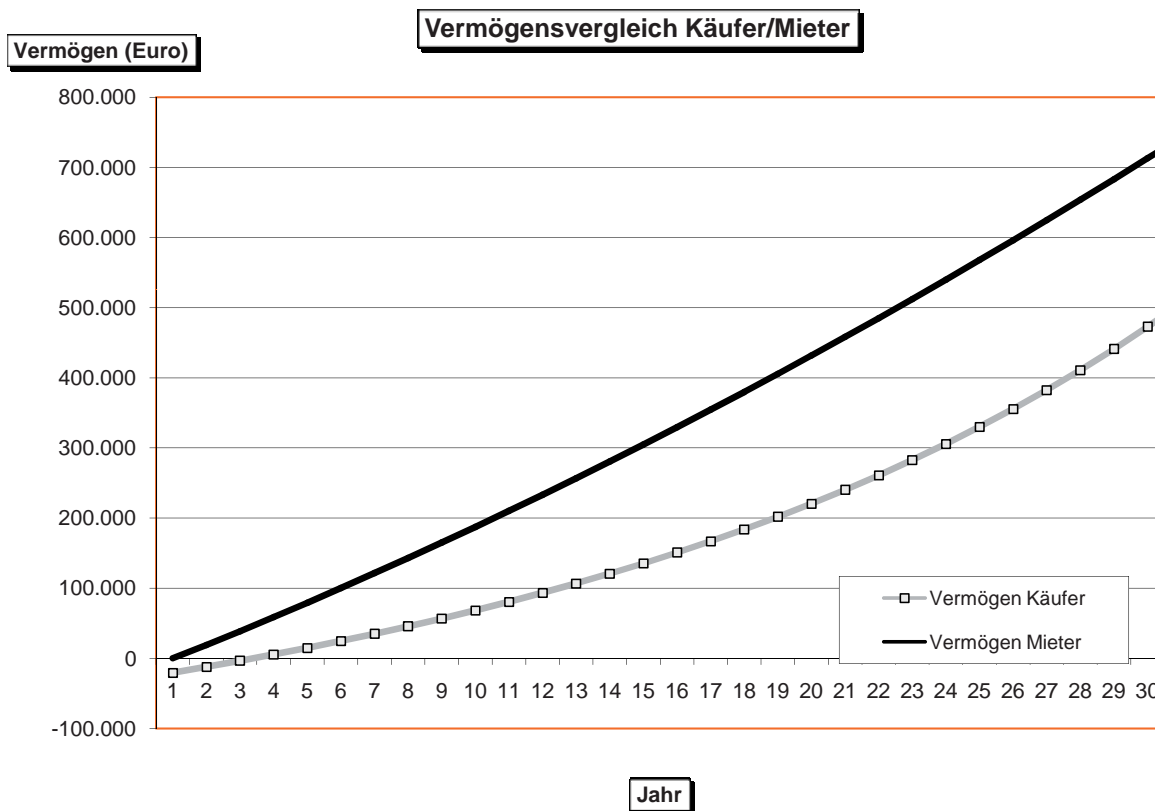
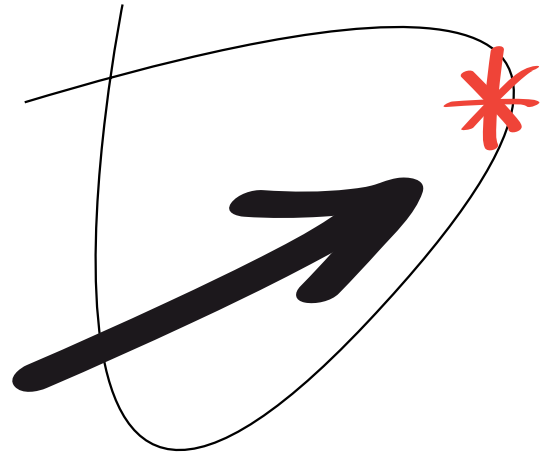


Abbildung 5: Das Ergebnis des Vergleichs in grafischer Form (auch Stiftung Warentest)

Das Ergebnis dieser Vergleichsberechnung ist nicht auf andere Immobilien übertragbar. So sind für jeden Vergleich die individuelle Situation des Mieters / Erwerbers, sowie der Mietzins und der ange-setzte Kaufpreis zu berücksichtigen. Auch ist eine Entwicklung von Kredit- und Anlagezinsen über einen so langen Zeitraum schwer abzuschätzen. Zudem kann sich das Ergebnis durch das Know-how des Mieters / Käufers und den Einsatz entsprechend risikoreicher Anlage- oder Finanzierungsformen verändern. Um das Beispiel möglichst authentisch zu gestalten werden hier Daten eines real existierenden Objektes und aktuelle Angaben von Kreditinstituten verwandt.



## Fazit

Ist es, bezogen auf einen Zeitraum von 30 Jahren, für den Immobiliennutzer besser, seinen Wohnraum zu mieten oder zu kaufen?

Unter Betrachtung sowohl finanzieller als auch psychosozialer Gesichtspunkte soll in dieser Semesterarbeit eine Antwort auf diese Frage gegeben werden.

Angst ist das vorherrschende Gefühl, welches unsere Entscheidungen beeinflusst. Was wird morgen sein, wird meine Ehe halten, wie entwickelt sich die Wirtschaft, wird mich mein Umfeld noch mögen, wenn ich diese oder jene Entscheidung treffe? Was macht mich aus, mein Haus, meine Wohnung, meine Kleidung, oder bin ich selbst genug? All diese Fragen aus dem Bereich der psychosozialen Gesichtspunkte haben einen elementaren Einfluss auf die finanziellen Entscheidungen des Immobiliennutzers.

Die Wertentwicklung von Immobilien ist ebenso wie die des Kapitalmarktes und der Gesamtwirtschaft rein spekulativ. Es ist nie mit einhundertprozentiger Sicherheit voraussehbar welche Entwicklung das Leben nimmt. Mit der fortschreitender Globalisierung nehmen auch zunehmend internationale Ereignisse direkten Einfluss auf nationale Entwicklungen. Welche Entscheidung der Immobiliennutzer nun letztlich trifft, ob er in den Kauf einer Immobilie, in Kapitalanlagen oder gar nicht investiert, beziehungsweise welche Finanzierungsform er wählt, hängt somit von seiner individuellen Persönlichkeitsstruktur und seinen individuellen Glaubenssätzen ab.

Hat der Nutzer kein Vertrauen in seine eigene Leistungsfähigkeit und in die Zukunft, wird er sich wohl kaum dafür entscheiden längerfristig oder risikoreich zu investieren.

Auf der Grundlage der in dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse lässt sich keine ausschließliche Aussage darüber treffen, ob nun kaufen oder mieten von eigengenutzter Wohnfläche besser ist. Zu viele Einflussfaktoren sind zu berücksichtigen. Letztendlich sind alle psychosozialen und finanziellen Gesichtspunkte gegeneinander abzuwägen und im Kontext mit den Möglichkeiten, die sich aus der Immobilie selbst ergeben, und den persönlichen Umständen des Mieters / Käufers zu beurteilen.

## Quellenverzeichnis

### Internetquellen

- ARD: Scheideweg Immobilienkauf <http://www.ard.de/-/id=471596/1bsjr5f/index.html>  
am 17.11.2008 bzw. 09.12.2008
- babyzimmer.de [http://www.babyzimmer.de/forum/script/beitrag.php?forumsid=1&beitrag\\_uid=841828](http://www.babyzimmer.de/forum/script/beitrag.php?forumsid=1&beitrag_uid=841828)  
am 01.12.2008
- BaufiLotse: Kaufen oder Mieten? <http://www.baufi-lotse.de/infos/aktuelle-news/kaufen-oder-mieten.html>  
am 01.12.2008 bzw. 09.12.2008
- DBI: Bauinvestitionen je Einwohner 2006 [http://www.bauindustrie.de/dyndata/article\\_00492/image.jpg](http://www.bauindustrie.de/dyndata/article_00492/image.jpg) am 15.12.2008
- DBI: Wohneigentumsquote 2003 [http://www.bauindustrie.de/dyndata/article\\_00495/image.jpg](http://www.bauindustrie.de/dyndata/article_00495/image.jpg) am 15.12.2008
- [http://bauwelt.debeka.de/bauen\\_renovieren/umbauen\\_renovieren/Wohneigentum\\_ist...](http://bauwelt.debeka.de/bauen_renovieren/umbauen_renovieren/Wohneigentum_ist...)  
23.01.2009
- DasErste.de: Kreditverkauf [http://www.daserste.de/ratgeber/geld\\_beitrag\\_dyn~uid,ycrdoa33ej6mtkoo~cm.asp](http://www.daserste.de/ratgeber/geld_beitrag_dyn~uid,ycrdoa33ej6mtkoo~cm.asp)  
15.12.2008
- Debeka: Wohneigentum ist Altersvorsorge [http://bauwelt.debeka.de/bauen\\_renovieren/umbauen\\_renovieren/Wohneigentum\\_ist\\_Alt/index.html](http://bauwelt.debeka.de/bauen_renovieren/umbauen_renovieren/Wohneigentum_ist_Alt/index.html)
- Statistisches Bundesamt: Preisstatische Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums <http://www.destatis.de>  
am 24.10.2008
- DiePresse.com: Kaufen oder Mieten: Bund fürs Leben, Ehe auf Zeit <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/410079/print.do>  
am 01.12.2008 bzw. 09.12.2008
- Focus: Kaufen statt mieten [http://www.focus.de/immobilien/kaufen/hauskauf\\_aid\\_130880.html](http://www.focus.de/immobilien/kaufen/hauskauf_aid_130880.html)  
am 05.01.2009
- Focus: Wohnungsmarkt [http://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilienmarkt/kaufen-statt-mieten\\_aid\\_8722.html?drucken=1](http://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilienmarkt/kaufen-statt-mieten_aid_8722.html?drucken=1)  
am 17.11.2008 bzw. 09.12.2008
- Geld-Magazin: Mieten statt Kaufen - Clevere rechnen genau nach <http://www.geld-magazin.de/finanzen/immobilien/immobilien-einzelansicht/article/mieten-statt-kaufen-clevere-rechnen-genau-nach-1/print.html>  
am 01.12.2008 bzw. 09.12.2008
- LBS: Neue Studie: Wohneigentum vorn <http://www.haus.de/PH2D/ph2d.htm?drucken=true&snr=12297>  
31.10.2008
- vdp Immobilien Special [http://www.hypverband.de/d/bcenter.nsf/0/6FBB6B5D3FD1B4F3C1257234005C2A3C/\\$FILE/vdplmmspecial%2011.2006.pdf](http://www.hypverband.de/d/bcenter.nsf/0/6FBB6B5D3FD1B4F3C1257234005C2A3C/$FILE/vdplmmspecial%2011.2006.pdf)  
am 15.12.2008

web: EuGH billigt deutsche Grunderwerbssteuer	<a href="http://magazine.web.de/de/themen/finanzen/geld/7318816-EuGH-billigt-deutsche-Gru...">http://magazine.web.de/de/themen/finanzen/geld/7318816-EuGH-billigt-deutsche-Gru...</a>
Tagesgeldvergleich: Effektiver Jahreszins	<a href="http://www.tagesgeldvergleich.net/tagesgeld-lexikon/effektiver-jahreszins.html">http://www.tagesgeldvergleich.net/tagesgeld-lexikon/effektiver-jahreszins.html</a>
Stiftung Warentest, Excelrechner	<a href="http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren/rechner/-Immobilien/1159353/1159353/">http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren/rechner/-Immobilien/1159353/1159353/</a>
WDR: Geprellte Hausbesitzer: Kreditverkäufe	<a href="http://www.wdr.de/tv/servicezeit/wohnen_garten/sendungsbeitraege/2008/0124/01_kreditverkaeufe.jsp">http://www.wdr.de/tv/servicezeit/wohnen_garten/sendungsbeitraege/2008/0124/01_kreditverkaeufe.jsp</a> vom 15.12.2008
WELT online: Kaufen oder Mieten	<a href="http://www.welt.de/print-welt/article96106/Kaufen_oder_Mieten.html?print=yes">http://www.welt.de/print-welt/article96106/Kaufen_oder_Mieten.html?print=yes</a> am 01.12.2008 bzw. 09.12.2008
wer-weiß-was: Wohnung mieten oder kaufen?	<a href="http://www.wer-weiss-was.de/theme71/article1444990.html">http://www.wer-weiss-was.de/theme71/article1444990.html</a> am 09.01.2009
Wikipedia: Angst	<a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Angst">http://de.wikipedia.org/wiki/Angst</a> 05.01.2009
Wikipedia: Annuitätendarlehen	<a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Annuit%C3%A4tendarlehen">http://de.wikipedia.org/wiki/Annuit%C3%A4tendarlehen</a> 17.01.2009
Wikipedia: Endfälliges Darlehen	<a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Endf%C3%A4lliges_Darlehen">http://de.wikipedia.org/wiki/Endf%C3%A4lliges_Darlehen</a> 17.01.2009
Wikipedia: Grunderwerbsteuer	<a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Grunderwerbsteuer">http://de.wikipedia.org/wiki/Grunderwerbsteuer</a> 17.01.2009
Wikipedia: Tilgungsdarlehen	<a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Tilgungsdarlehen">http://de.wikipedia.org/wiki/Tilgungsdarlehen</a> 17.01.2009
ZDF: Kredit verramscht, Haus versteigert	<a href="http://vollekanne.zdf.de/ZDFde/inhalt/8/0,1872,7007720,00.html">http://vollekanne.zdf.de/ZDFde/inhalt/8/0,1872,7007720,00.html</a> vom 15.12.2008
	<a href="http://www.3sat.de/3sat.php?http://www.3sat.de/vivo/100913/index.html">http://www.3sat.de/3sat.php?http://www.3sat.de/vivo/100913/index.html</a> 15.12.2008

## Literaturverzeichnis

Molcho, Samy: „Körpersprache im Beruf“, Mosaik bei Goldmann, 2001

Verfasser unbekannt: „Traumziel Eigenheim – der Weg zu Ihrer Immobilie“, Finanzierungsbeispiel Deutsche Bank

JDB Media GmbH: „Immobilien richtig finanzieren“, Euro Spezial Verlags-Sonderveröffentlichung in Kooperation mit der Deutschen Bank

Weiß, Jürgen: „Gutachten (Immobilienbewertung), Freiherr-von-Stein-Straße 62, 67435 Neutadt / Weinstraße-Mußbach“, VR-Bank Mittelhaardt eG, 28.01.2008  
(Auf Nachfrage einsehbar bei Jochen Schwämmle)

Duden: „Fremdwörterbuch, Duden Band 5“, Dudenverlag, 2001

## Glossar

Hartz IV	Viertes Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (BGBl. I 2003 S.2954)
Hedgefond	Hedgefonds sind eine spezielle Art von Investmentfonds, die durch eine spekulative Anlagestrategie gekennzeichnet sind. Hedge-Fonds bieten die Chance auf sehr hohe Renditen, sind aber auch mit entsprechend hohen Risiken behaftet (vergleiche <a href="http://de.wikipedia.org/wiki/Hedgefonds">http://de.wikipedia.org/wiki/Hedgefonds</a> ).
Kreditverkäufe	Eine Reihe von Gesetzeslücken macht es möglich, dass ausländische Investoren wie Hedgefonds Kredite kaufen und dann ganz legal mehr als den eigentlichen Darlehenswert vom Kreditnehmer verlangen können, weil die ursprünglich als Sicherheit für die Bank eingeräumte Grundschuld nach dem Kreditverkauf nicht mehr an das Darlehen gebunden ist und somit getrennt verwertet werden kann. Da die Grundschuld während der gesamten Kreditlaufzeit in ihrer vollen Höhe bestehen bleibt, vereinbart der Kreditnehmer mit seinem Kreditgeber für gewöhnlich eine Zweckbestimmung, die den Kunden vor überhöhten Ansprüchen der Bank schützt. So sorgt diese Zweckerklärung dafür, dass die Bank nur Forderungen in der Höhe gegen ihren Kunden geltend machen kann, die der Höhe der tatsächlichen Darlehensforderung unter Berücksichtigung von Zins und Tilgung entspricht. Da bei einem Verkauf die Ansprüche, nicht aber die Zweckerklärung, auf den Investor übergeht, kann dieser, anders als das gewählte Kreditinstitut, aus der vollen Grundschuld vollstrecken. Dies trifft nicht, wie manche Bank versichert, nur notleidende Kredite, also solche, bei denen Ratenzahlungen auf sich warten lassen, sondern zum Teil auch solche, die stets pünktlich bedient werden (vergleiche „Geprellte Hausbesitzer: Kreditverkäufe“, <a href="http://www.wdr.de/tv/servicezeit/wohnen_garten/sendungsbeitraege/2008/0124/01_kreditverkaeufe.jsp">http://www.wdr.de/tv/servicezeit/wohnen_garten/sendungsbeitraege/2008/0124/01_kreditverkaeufe.jsp</a> ).

## Erklärung

Wir versichern hiermit, dass wir diese Arbeit selbstständig angefertigt und keine anderen als die von uns angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet haben. Die von den benutzten Werken wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen sind als solche gekennzeichnet.

Minden, den 05.02.2009

## **Anhang**

Gesprächsvermerk Engel & Völkers.....	25
Daten-CD mit Internetquellen .....	26

**Gesprächsvermerk**

Ort: Engel und Völkers Immobilien  
Hufschmiede 9, 32423 Minden

Datum: 10.12.2008, gegen 11 Uhr

Beteiligte Personen: Elmar Bröckling,  
Jochen Schwämmle,  
Natascha Kraemer

„Was ist besser – mieten oder kaufen?“ Elmar Bröckling meint, das sei abhängig vom Standard des Hauses, von der eigenen Altersschicht, von der Flexibilität, die man sich selbst erhalten möchte, in wie weit man bereit sei, sich zu binden und auch von persönlichen Motiven. Hierbei sei entscheidend, ob die Immobilie als Investment betrachtet wird oder ob die Eigennutzung im Vordergrund steht. Ein Kauf sei immer mit einem Risiko verbunden. Andererseits variierten die Mieten ortsabhängig und seien oftmals völlig willkürlich festgelegt.

Elmar Bröckling rät uns, uns mit einem unabhängigen Finanzkontor, der sich auch mit Vollfinanzierungen beschäftigt, in Verbindung zu setzen und gibt uns folgende Telefonnummer:

Alfred Bartel  
057311535613

Herr Bröckling sagt außerdem, dass einige Vermieter auch eine Ratenzahlung anbieten. So würde sich zwar monatlich eine höhere „Miete“ ergeben, dafür ginge die Wohnung dann aber nach x Jahren in den Besitz des Mieters über.

Auf die Frage, was er machen würde, meint Herr Bröckling, dass er zunächst eine günstige Mietoption mit der Möglichkeit, das Objekt später erwerben zu können, suchen würde. In diesem Fall könnten zunächst Wohnqualität und tatsächliche Verbräuche selbst erfahren werden. Er würde also zunächst „Probewohnen“ wollen, bevor er ein Objekt kauft. Allgemein würde er erst kaufen, wenn er mindestens ein Viertel des Kaufpreises selbst aufbringen könnte. Auch müsse beachtet werden, dass nicht nur der Kaufpreis bezahlt, sondern auch noch der Garten angelegt und ggf. Möbel gekauft werden müssen. Dies werde bei Finanzierungsplanungen oft vergessen.

## **Daten-CD mit Internetquellen**

Auf der beigefügten Daten-CD sind alle im Rahmen dieser Ausarbeitung verwendeten Internetquellen gespeichert.