

Eigenheime können in Krisenzeiten ein Ruhekitzen sein

REUTLINGEN, 26. September. Wenn die Zeiten auf den Kapitalmärkten ungemütlich sind, gewinnt das Eigenheim an Attraktivität. Das eigene Dach über dem Kopf ist für viele sogar die beste Geldanlage, wobei die Antwort auf die Frage, was gut oder schön daran ist, stark von persönlichen Neigungen geprägt ist. Manche Besitzer freuen sich über den Garten, andere genießen den Wohnraum, die dritte Investorengruppe lobt die Verzinsung. Das Eigenheim hat viele Facetten, und in zahlreichen Fällen lassen sich Vorzüge und Nachteile gar nicht in Euro und Cent ausdrücken.

Trotzdem taucht immer wieder die Frage auf, ob und wie sich selbstgenutzte Immobilien rechnen. Die Antwort hängt vom Einzelfall ab. Doch die Rechnung ist einfach, weil jedes Eigenheim eine normale Investition ist. Sie hat einen Preis zum Start, ist mit Einnahmen und Ausgaben verbunden – und die Geschichte hat ein Ende. Daraus lässt sich die Verzinsung berechnen. Wie das im konkreten Fall abläuft, wird in folgenden Beispielen deutlich.

Ein Ehepaar ist Mitte 30 und hat zwei Kinder. Es interessiert sich für ein Haus, das 350 000 Euro kostet. Auf den Konten der Familie liegen 100 000 Euro, so dass ein Kredit von 250 000 Euro notwendig ist. Das Haus soll 40 Jahre lang genutzt werden. Die Instandhaltung des Objekts wird auf 300 Euro im Monat veranschlagt. Der monatliche Mietvorteil beträgt 1200 Euro. Sowohl die Rücklagen als auch die Vergleichsmiete sollen jedes Jahr um ein Prozent steigen. Das sind die wichtigsten Werte. Diese Zahlen reichen aus, um einen Finanzplan aufzustellen und die Rentabilität der Investition zu berechnen.

Das Ehepaar setzt 100 000 Euro ein. Danach folgen die Instandhaltung und die Kreditraten. Die Rücklagen bestehen aus 480 Raten à 300 Euro und steigen jedes Jahr um 2 Prozent. Die Bank fordert bei einem Zinssatz von 5,5 Prozent und einer Laufzeit von 20 Jahren insgesamt 240 konstante Raten von jeweils 1720 Euro. Der Lohn der Aufwendungen sind 480 ersparte Mieten, die bei 1200 Euro beginnen und im Jahrestakt um 2 Prozent klettern, sowie der Wert des Eigenheims in 40 Jahren. Er kann wie die Mieten steigen. Genauso ist es aber auch möglich, dass der Endwert konstant bleibt oder sogar sinkt, weil sich in 40 Jahren kaum Interessenten für das Haus finden.

Der Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Immobilie ist angesichts sinkender Börsenkurse und steigender Verbraucherpreise eine Überlegung wert. Die Vermögensfrage.

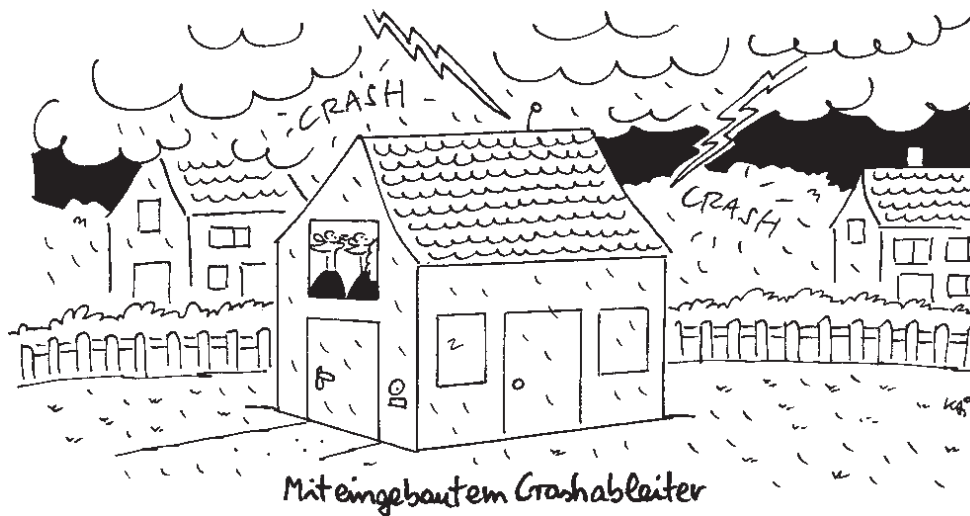
Von Volker Looman

che Verzinsung rund 2,9 Prozent. Können beim Verkauf dagegen 521 000 Euro erzielt werden, weil der Wert des Hauses bis zum Verkauf jedes Jahr um ein Prozent steigt, kommen unter dem Strich ungefähr 3,6 Prozent heraus. Muss das Haus in 40 Jahren mangels Nachfrage für 250 000 Euro abgegeben werden, verzinst sich die Sache mit 2,4 Prozent pro Jahr.

Die Beurteilung dieser Ergebnisse ist Ansichtssache und bietet Stoff für unendliche Diskussionen. Die vorsichtigen Anleger, die von steigenden Mieten und Instandhaltungskosten sowie konstanten Immobilienwerten ausgehen, werden über die knapp 3 Prozent, die sie bei diesem Geschäft erzielen, gar nicht unglück-

schnell wie möglich Zuflucht im Eigenheim suchen. Wer zum Beispiel für Instandhaltung und Miete mit einem jährlichen Anstieg von jeweils 3 Prozent rechnet und befürchtet, in 40 Jahren nur noch ein Grundstück für 150 000 Euro verkaufen zu können, kommt trotzdem auf eine Verzinsung von 4 Prozent, weil die Inflation so hart zuschlägt. Mieter müssten vor diesem Hintergrund mindestens 5,4 Prozent pro Jahr erzielen. Doch das ist mit sicheren Anlagen zur Zeit nicht zu schaffen.

Umgekehrt werden risikofreudige Anleger über eine Verzinsung von 3 oder 4 Prozent pro Jahr nur den Kopf schütteln und das Eigenheim in die Ecke stellen.



Das Zusammenfügen der einzelnen Zahlen führt zu einem Plan, der aus zwei Halbzweigen besteht. Anfangs werden 100 000 Euro eingesetzt. Dann folgen zusätzlich 240 Ausgaben, die bei 820 Euro beginnen und im Laufe der Jahre auf 633 Euro sinken. In der zweiten Hälfte drehen sich die Vorzeichen um. Das Ehepaar nimmt 240 Raten ein, die bei 1098 Euro einsetzen und bis zum Ende auf 1327 Euro steigen. Der Schlusspunkt ist der Verkauf des Hauses. Ein denkbarer Erlös sind zum Beispiel die 350 000 Euro vom Anfang. In diesem Fall beträgt die jährli-

ch sein. Erstens leben sie 40 Jahre lang im eigenen Haus, und zweitens sind die Alternativen für risikoscheue Investoren mager. Für langfristige Spar- und Rentenpläne, die festverzinsliche Anleihen enthalten, gibt es im Moment jährlich 4 bis 4,5 Prozent. Davon bleiben nach Abzug der künftigen Abgeltungsteuer zwischen 2,6 und 3,3 Prozent übrig, so dass es Jacke wie Hose ist, wofür sich die Anleger entscheiden: Eigentum und Miete halten sich bei diesen Zahlen die Waage.

Besonders ängstliche Menschen sollten allen Unkenrufen zum Trotz so

Wer für Instandhaltung und Mieten einen jährlichen Preisanstieg von jeweils 2 Prozent unterstellt und gleichzeitig der Meinung ist, mit Aktien und Anleihen auf lange Sicht mindestens 5 Prozent nach Steuern zu verdienen, kann sich in 40 Jahren über ein Guthaben von 770 000 Euro auf dem Konto freuen. In diesem Fall müsste der Wert des Eigenheims jedes Jahr um 2 Prozent steigen. Das ist in guten Lagen denkbar. Doch wenn das Objekt auf dem Land liegt und die Bevölkerung schrumpft, sind gewisse Bedenken durchaus berechtigt.

Was für junge Eigenheimbesitzer gilt, wird für ältere Investoren nicht ungültig. Es gibt zahlreiche Paare, die keine Kinder haben und in jungen Jahren bewusst zur Miete wohnen. Teils wollen sie sich im doppelten Sinne des Wortes nicht binden, teils erscheint ihnen die alternative Geldanlage vorteilhafter. Das kann sich jedoch im Laufe des Lebens ändern. Wer zum Beispiel die 50 überschritten hat und erleben muss, dass die Guthaben in den Investmentfonds wie Schnee in der Sonne schmelzen, wird in der Regel nervös. Da wäre es ein Wunder, wenn das Eigenheim kein Thema würde, und es wäre kein Wunder, wenn die Mieter die Fronten wechseln.

Eigenheime und Barzahlung sind nach Steuern lukrative Anlagen, wenn die Objekte in der Stadt liegen. Hier reicht für die Analyse und Bewertung der Zahlen ein Taschenrechner. Wenn eine Wohnung beispielsweise 250 000 Euro kostet, einen Mietvorteil von 900 Euro bietet und Rücklagen von 200 Euro erfordert, kommt eine Verzinsung von 3,4 Prozent pro Jahr heraus. Dieser Vorteil ist steuerfrei, weil Eigenheime reines Privatvergnügen sind. Jahreserträge von 3,4 Prozent erfordern bei einer Abgeltungsteuer von 26,375 Prozent jährliche Bruttoerträge von 4,62 Prozent, so dass es verständlich ist, wenn Mieter im Alter ins Grübeln kommen.

Noch nachdenklicher werden die Anleger, die ihre Objekte voraussichtlich 25 Jahre nutzen wollen und in dieser Zeit mit jährlichen Preissteigerungen von 2 Prozent rechnen. Sie kommen auf eine jährliche Verzinsung von 4,2 Prozent bei konstantem Objektwert und 4,8 Prozent, falls der Wohnungspreis jedes Jahr um ein Prozent steigt. Knapp 5 Prozent sind ungefähr die Rendite, die auf lange Sicht mit Aktien und Anleihen zu verdienen sind. Das heißt im Klartext: Wer zwischen 50 und 60 Jahre alt ist, vielleicht 500 000 oder 600 000 Euro auf der hohen Kante hat und mit gemischten Gefühlen in die Zukunft sieht, sollte ruhig ein Drittel des Vermögens in die eigene Wohnung stecken. Das beruhigt die Nerven und mindert die Gefahr, an der Börse weiter Geld zu verlieren. Umgekehrt sind der Kauf billiger Bankaktien und ein starker Glaube an die Genesung der Kreditinstitute große Verlockungen. Doch das ist ein anderes Thema. Aktien bleiben eben Anlagen, deren Verlust tragbar sein muss.

Der Autor ist Finanzanalytiker in Reutlingen.