

Inhalt

Wie Ihnen dieses Buch helfen kann – eine Einleitung	9
1 Die 19 größten Mythen zu Kaufen versus Mieten	13
2 Über die Renditen von Kaufen und Mieten	23
2.1 Warum wissen wir so wenig über den Renditevergleich von Kaufen versus Mieten?	23
2.2 Historische Wertsteigerungen von Wohnimmobilien	25
2.3 Die Nebenkosten von Immobilienerwerb und Immobilienbesitz	39
2.4 Brutto- und Nettomietrenditen von Wohnimmobilien konzeptionell richtig verstehen	58
2.5 Kaufen und Mieten korrekt vergleichen	63
2.6 Ein zahlenmäßiger Kaufen-versus-Mieten- Renditevergleich seit 1970	68
2.7 Gesamtrenditen der sechs wichtigsten Anlageklassen seit 1900	82
3 Das Risiko von Eigenheimbesitz richtig verstehen	85
3.1 Wie Hauspreisindizes Immobilienrisiko verharmlosen	85
3.2 Warum es uns schwerfällt, das Risiko von Immobilien realistisch einzuschätzen	92
4 Wirtschaftliche Kaufen-oder-Mieten-Aspekte jenseits von Rendite und Risiko	98
4.1 Die monatliche Zahlungsbelastung von Kaufen und Mieten vergleichen	98
4.2 Bedeutet Mieten, Geld zum Fenster hinauswerfen?	101
4.3 Wie wichtig ist der Schutz vor steigenden Mieten?	103

Inhalt 5

4.4 Schützen Wohnimmobilien vor Inflation?	112
4.5 Wie gut eignet sich ein Eigenheim zur Altersvorsorge?	118
5 Steuerlicher Vergleich von Kaufen und Mieten	124
6 Kaum oder nicht quantifizierbare Argumente in der Kaufen-oder-Mieten-Abwägung	133
6.1 Korrekte Argumente Pro-Kaufen	136
6.1.1 Argument 1: Das Eigenheim ist ein positiver Zwangssparvertrag	136
6.1.2 Argument 2: Mit einem Eigenheim fühlt man sich wohlhabender	142
6.1.3 Argument 3: Für den Eigenheimkauf gibt's Geld von den Eltern	146
6.1.4 Argument 4: Ein Eigenheimbesitzer hat größere Gestaltungsmöglichkeiten	147
6.1.5 Argument 5: Das Eigenheim kann Hobby und Beschäftigungstherapie sein	147
6.1.6 Argument 6: Viele verstehen ein Eigenheim als Vermögensanlage besser	148
6.1.7 Argument 7: Hundehalter tun sich als Eigenheimbesitzer leichter	149
6.2 Fragwürdige Argumente Pro-Kaufen oder Kontra-Mieten	150
6.2.1 Argument 8: Eigenheimhaushalte sind im Alter wohlhabender als Mieterhaushalte	150
6.2.2 Argument 9: Eigenheimhaushalte sind zufriedener mit ihrer Wohnsituation	151
6.2.3 Argument 10: Die Ausgaben für ein Eigenheim bilden Eigentum, Miete tut das nicht	153
6.2.4 Argument 11: Eigenheime haben (in Deutschland) Vorteile beim Vererben	154
6.2.5 Argument 12: Der Staat fördert Eigenheimbesitz finanziell stärker als Mieten	155
6.2.6 Argument 13: Ein Eigenheim bietet Schutz vor einer Mietvertragskündigung	157
6.2.7 Argument 14: Vorübergehende Wertminderungen des Eigenheims kann man ignorieren	159

6.2.8	Argument 15: Ein Eigenheim lässt sich besser beleihen als Aktien und Anleihen	161
6.2.9	Argument 16: Das Eigentum an einem Eigenheim ist pfändungssicher	162
6.2.10	Argument 17: Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften gibt es kaum zu mieten	163
6.3	Korrekte Argumente Pro-Mieten	164
6.3.1	Argument 18: Mieten ist risikoärmer	164
6.3.2	Argument 19: Mieten ist in einer Eurokrise überlegen	166
6.3.3	Argument 20: Mieter brauchen kein großes Startkapital zum Geldanlegen	169
6.3.4	Argument 21: Mieten bringt wertvolle Optionalitäten	169
6.3.5	Argument 22: Mieten ist kompatibler mit einer Existenzgründung	172
6.3.6	Argument 23: Mieter haben kürzere Pendlerzeiten .	174
6.3.7	Argument 24: Mieter finanzieren weniger totes Kapital	175
6.3.8	Argument 25: Mieter leiden weniger an »Investment Creep«	177
6.3.9	Argument 26: Eigenheimeigentum ist eingeschränktes Eigentum	178
6.3.10	Argument 27: Mieter haben Vorteile beim altersgerechten Wohnen	180
6.3.11	Argument 28: Mieter habe weniger Ärger und Arbeit, wenn etwas kaputtgeht	182
7	In die Zukunft gerichtetes Nachdenken über Kaufen oder Mieten .	183
7.1	Wie beurteilt man, ob eine Wohnimmobilie günstig oder teuer ist?	183
7.2	Was ist dran an der »Lage-Lage-Lage«-Theorie?	193
7.3	Werden Bauland und Wohnraum immer knapper?	200
7.4	Trends, die die künftige Rentabilität von Eigenheimen beeinflussen	206
7.5	Sind die hohen Renditen von Immobilien seit 2010 ein Kaufen-Argument?	211

7.6 Sind die aktuell niedrigen Zinsen ein Jetzt-Kaufend-Argument?	215
7.7 Lässt sich die Rendite einer Immobilieninvestition zuverlässig prognostizieren?	217
7.8 Ein Eigenheim mit Kredit finanzieren und parallel dazu Vermögensanlagen tätigen	223
7.9 Paare und die Kaufen-oder-Mieten-Entscheidung	230
7.10 Wie man wirklich reich wird und ob Immobilien dabei einen Unterschied machen	232
8 Ein simples Investmentportfolio als Alternative zum Eigenheim	234
9 Das Kaufen-versus-Mieten-Tool: Berechnen, was rentabler ist	245
10 Ökonomische Effekte, die in Kaufend-oder-Mieten-Kalkulationen fast immer fehlen	248
11 Warum so viele von uns irrtümlich glauben, Kaufen müsse einfach rentabler sein	252
12 Schnelle Anleitung zu »Jetzt kaufen oder vorerst Mieter bleiben?«	255
13 Was bedeutet das alles für Sie? – ein Resümee	259
14 Anhang	265
14.1 Leicht verständliche Publikationen zu Pro-Mieten-Argumenten	265
14.2 Nützliche Webseiten für Eigenheimbesitzer und Mieter	266
14.3 Literatur und Quellen	268
14.4 Glossar	272
14.5 Register	282
14.6 Danksagung	285