

Miete oder eigene vier Wände?

Am Anfang aller Überlegungen steht die Grundsatzentscheidung: Ist es für Sie sinnvoll, ein Eigenheim zu erwerben, oder ist auf absehbare Zeit das Wohnen zur Miete die bessere Alternative? Die Antwort darauf lässt sich nicht pauschal geben, sondern hängt von individuellen Einflussfaktoren ab.

Sie fragen sich vielleicht, was dieses Kapitel in einem Ratgeber zum Immobilienkauf zu suchen hat. Aber ein seriöser Ratgeber muss auch von einem Vorhaben abraten, wenn es keinen Sinn ergibt. In bestimmten Lebenssituationen kann der Weg in die eigenen vier Wände eine Sackgasse sein. Daher sollten Sie sich im allerersten Schritt Klarheit über Ihre derzeitige Situation und Ihre Lebensplanung verschaffen. Sinnvoll ist es dabei, wenn Sie Schritt für Schritt alle wichtigen Faktoren durchgehen, die Ihre Entscheidung über den Immobilienerwerb beeinflussen.

Einkommen

Auf den ersten Blick sieht die Rechnung einfach aus: Je höher Ihr Einkommen, umso größer und schöner das Eigenheim, das Sie sich leisten können. Doch dieser Faktor ist zwar ein wichtiger, aber nicht der einzige Bestandteil einer fundierten Entscheidung. Ihr Einkommen entscheidet mit darüber, wie viel Schulden Sie sich leisten können.

Wenn Ihr Einkommen so niedrig ist, dass Sie auf absehbare Zeit mit der Finanzierung einer eigenen Immobilie überfordert wären, sollten Sie diese Tatsache unbedingt ernst nehmen und weiterhin zur Miete wohnen. Zu viele Menschen haben schon ihre finan-

ziellen Möglichkeiten und ihre Einkommensreserven überschätzt und mussten miterleben, wie ihr Eigentum in der Zwangsversteigerung unter den Hammer kam.

Lebenshaltungskosten

Wichtig für Ihre Entscheidung, ob Miete oder eigene vier Wände, ist nicht nur, wie viel Sie einnehmen, sondern auch wie viel Sie ausgeben. Je höher Ihre Lebenshaltungskosten sind, desto weniger Spielraum bleibt fürs Sparen und Finanzieren. Je nach persönlichem Anspruch kann es hier sehr große Unterschiede geben. Die einen gehen gern aus, legen Wert auf schicke Kleidung, fahren ein hochpreisiges Auto oder wollen auf keinen Fall auf zwei Fernreisen pro Jahr verzichten. Die anderen bleiben lieber zu Hause, achten auf möglichst günstige Anschaffungen und haben kein Problem damit, in finanziellen Engpässen den Gürtel enger zu schnallen.

Nun wäre es einfach, zu empfehlen, Sie sollten im Zuge Ihrer Baufinanzierung alle anderen Ansprüche zurückstellen und sich nur mit dem Notwendigsten begnügen. Die Realität hat immer wieder gezeigt, dass so mancher zu Beginn zwar entgegen seinen Neigungen diesen Rat beherzigt hat, aber nach ein paar Jahren schlichtweg keine Lust mehr auf Verzicht hatte. Sie kommen in dieser wichtigen Frage nicht umhin, ganz ehr-

lich zu sich selbst zu sein. Werden Sie sich darüber klar, in welchem Maß Sie auf Sicht der nächsten zehn Jahre Ihren Lebensstandard einschränken können und wollen. Nur wenn Sie ganz sicher sind, dass Sie auf bestimmte Konsumausgaben dauerhaft verzichten können, sollten Sie Ihren Finanzierungsrahmen entsprechend erweitern.

Berufliche Mobilität

Seit einiger Zeit ist die Arbeitswelt von zwei Trends geprägt: Zum einen wird immer mehr Flexibilität und Mobilität gefordert und zum anderen bieten viele Unternehmen die Arbeit im Homeoffice an. Daraus ergeben sich zwei Aspekte bei der Planung für den Erwerb eines Eigenheims:

- In vielen Jobs müssen die Angestellten bereit sein, bei Bedarf innerhalb des Konzerns die Stelle zu wechseln und in eine andere Region, ja vielleicht sogar ins Ausland zu ziehen. Vor allem junge Angestellte mit hoher Qualifikation werden im Interesse ihrer Karriere oft über Jahre hinweg zu regelrechten „Nomaden“. Wer heute nicht weiß, wohin er im nächsten Jahr versetzt wird, ist verständlicherweise nicht unbedingt für das selbst genutzte Wohneigentum prädestiniert – denn es macht wenig Sinn, alle zwei oder drei Jahre die alte



Wohnung zu verkaufen und eine neue zu erwerben.

- Auf der anderen Seite kann für Arbeitnehmende in Berufen mit hohem Homeoffice-Anteil – etwa in der IT-Branche – die Entfernung zum Arbeitsplatz an Bedeutung verlieren, wenn die Präsenz im Unternehmen nur noch an bestimmten Tagen oder zu wichtigen Meetings erforderlich ist. In solchen Fällen ist der Wechsel zu einem weiter entfernten Arbeitgeber nicht zwangsläufig mit einem Umzug verbunden.

Meist wächst nach einiger Zeit des Umherziehens der Wunsch, auch in Bezug auf das Arbeitsverhältnis sesshaft zu werden. Dann

sollte jedoch auch genügend Eigenkapital vorhanden sein, um Wohneigentum erwerben zu können. Das bedeutet für Sie: Nutzen Sie eine solche – meist auch überdurchschnittlich gut bezahlte – Phase der extremen beruflichen Mobilität, um den Vermögensaufbau gezielt voranzutreiben. Dazu finden Sie mehr Informationen ab → Seite 23.

Auch wenn Sie längerfristig mobil bleiben wollen und die eigenen vier Wände eher als Einschränkung betrachten, sollten Sie das Immobilien Thema nicht ganz aus den Augen verlieren. Je nach steuerlicher und finanzieller Situation kann der Erwerb einer vermieteten Wohnung als Kapitalanlage und Baustein für die Altersvorsorge interessant sein.

Altersvorsorge

Auch die Planung der persönlichen Altersvorsorge ist eng mit der Frage verknüpft, ob Sie langfristig eher ein Dasein als Mieter oder Mieterin planen oder die eigenen vier Wände bevorzugen.

Die Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung werden immer weiter reduziert werden, weil die Lebenserwartung langfristig steigt. Mehr private Vorsorge ist daher unabdingbar – doch dieser Anforderung können Sie gelassen gegenüber treten, wenn Sie Wohneigentum besitzen.

Zwar sind vor allem die ersten Jahre nach einem Immobilienkauf mit hohen finanziellen Belastungen und Einschränkungen verbunden, doch wenn die Immobilie schuldenfrei ist, können Sie als Eigentümer oder Eigentümerin Ihre Unabhängigkeit genießen, und Mietpreissteigerungen haben auf Ihre Kosten keinen Einfluss mehr.

Vor allem in Zeiten der Inflation macht sich dieser Pluspunkt in barer Münze bemerkbar. Wenn Sie Wohneigentümerin oder -eigentümer sind, wirkt sich die Inflation lediglich auf die Lebenshaltungskosten sowie auf die im Vergleich zur Miete weitaus niedrigeren Wohnnebenkosten wie Instandhaltungsrücklagen, Heizungs-, Wasser- und Stromkosten aus.



CHECKLISTE

Sind Sie eher ein Mieter oder eine Eigentümerin?

- Sind Sie bereit, für die Finanzierung der eigenen Immobilie Abstriche bei Konsum und Anschaffungen zu machen?
- Planen Sie, mindestens die nächsten zehn Jahre im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnung zu leben?
- Legen Sie Wert darauf, auch in baulicher Hinsicht die eigenen vier Wände nach Ihrem Geschmack gestalten zu können?
- Können Sie problemlos die volle Verantwortung und Zuständigkeit für Ihre Wohnung – beispielsweise bei Reparaturen oder Renovierungen – übernehmen?
- Können Sie einen Zuwachs an „Papierkrieg“ – etwa für die Beantragung von Fördermitteln, den Abschluss der Finanzierung oder jährliche Eigentümerversammlungen – gut verkraften?
- Fühlen Sie sich der Anforderung gewachsen, als Immobilieneigentümer in finanzieller Hinsicht mit viel Umsicht und Sorgfalt planen zu müssen, anstatt „von der Hand in den Mund“ zu leben?

Daher sollten Sie, ob Sie Mieter oder Wohneigentümerin sind, Ihre private Altersvorsorge unterschiedlich aufbauen:

- Als Mieter oder Mieterin sollten Sie entweder in jährlich ansteigenden Beträgen sparen oder Ihre Zusatzvorsorge von vornherein so ausrichten, dass im Rentenalter der bis dahin erfolgte Anstieg bei Mieten und Lebenshaltungskosten ausgeglichen werden kann.
- Als Eigentümer oder Eigentümerin achten Sie in erster Linie darauf, so schnell wie möglich schuldenfrei zu werden. Die Inflation hat nicht nur aufgrund der wegfallenden Miete geringere Auswirkungen, sondern spielt Ihnen beim Schuldenabbau sogar in die Hände: Je höher die Inflationsrate, umso geringer sind Ihre Restschulden im Vergleich zur allgemeinen Kaufkraft.

Die richtige Entscheidung treffen

Nicht nur in finanzieller Hinsicht ist die Entscheidung für eine eigene Immobilie von großer Bedeutung. Außer Ihrer finanziellen Situation wird sich auch der Umfang Ihres persönlichen Einsatzes fürs eigene Heim ändern – vor allem im Bereich der Renovierung und Instandhaltung gibt es dann schließlich keinen Vermieter mehr, der für alles zuständig ist. Auf der anderen Seite eröffnet sich Ihnen ein erweiterter Gestaltungsspielraum, und Sie brauchen nicht mehr wegen jeder Veränderung die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Die Kernfrage ist: Welche Freiheiten sind Ihnen mehr wert und welche Bedürfnisse hat Ihre Familie jetzt? Die Checkliste links soll Ihnen dabei helfen, die richtige Antwort zu finden.

Wenn Sie diese Fragen mit „Ja“ beantworten können, haben Sie das Zeug zum Wohnungs- oder Hauseigentümer. Ganz bewusst wurden hier zunächst die Fragen nach Eigenkapital, Einkommen und Liquidität ausgelassen – denn diese Themen werden im weiteren Verlauf des Buches ausführlich erläutert.