

Gerd Kommer

Kaufen oder mieten?

Wie Sie für sich die richtige Entscheidung treffen

Mit exklusivem Rechentool: Lohnt sich mein Kauf?

Campus Verlag
Frankfurt/New York

Inhalt

Einleitung	9
Die fünfzehn größten Mythen über Kaufen versus mieten	13
Was uns die Immobilienbranche und die Banken verschweigen	21
Historische Wertsteigerungen von Wohnimmobilien:	
Die große Ernüchterung	23
Kaufnebenkosten und laufende Nebenkosten von Wohnimmobilien (D, A, CH)	37
Mietrenditen und Gesamrenditen bei Eigenheimen	51
Renditen bei Kaufen versus Mieten richtig vergleichen	56
Eigenheimrenditen mit und ohne Kreditfinanzierung	61
Das Eigenheim als »positiver Zwangssparvertrag«	75
Vergleich der monatlichen Zahlungsbelastungen von Kaufen und Mieten	80
Ist mieten »Geld zum Fenster hinauswerfen«?	84
Schützen Wohnimmobilien vor Inflation?	86
Wie Hauspreisindizes das Immobilienrisiko verharmlosen	92
Sind Eigenheime risikoarme Anlagen?	98
Wie gut eignet sich ein Eigenheim zur Altersvorsorge?	105
Durch Eigenheimkauf vor steigenden Mieten schützen?	112
Steuerlicher Vergleich von Kauf und Miete (D, A, CH)	118
Das unbekannte »Dead-Capital-Argument« bei Kauf oder Miete	130
Warum uns Immobilienbranche und Banken desinformieren	132

Nicht quantifizierbare Argumente in der Kaufen-oder-mieten- Entscheidung	138
Argument: Ein Eigenheim bietet Schutz vor einer Mietvertragskündigung	139
Argument: Ein Eigenheimbesitzer hat größere Gestaltungsmöglichkeiten	140
Argument: Das Eigenheim als Hobby	141
Argument: Ein Eigenheim zu besitzen fühlt sich besser an als mieten	141
Argument: Für den Eigenheimkauf gibt's Geld von den Eltern	142
Argument: Ein Eigenheim kann man besser beleihen als Aktien und Anleihen	143
Argument: Ein Eigenheim ist als Vermögensanlage leichter zu verstehen	144
Argument: Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften gibt's kaum zu mieten	145
Argument: Das Eigenheim als Klotz am Bein	146
Argument: Der Mieterstatus beinhaltet wertvolle Optionalitäten	147
Argument: Mieter: »Wenn's mir hier nicht mehr gefällt, zieh ich halt um«	148
Argument: Mieter haben kürzere Pendlerzeiten	148
In die Zukunft gerichtetes Nachdenken über Kaufen oder Mieten . .	150
Stimmt die »Lage-Lage-Lage-Theorie« bei Immobilien?	150
Lässt sich die Rendite einer Immobilieninvestition prognostizieren?	156
Trends, welche die künftige Rentabilität von Eigenheimen beeinflussen können	161
Warum Kaufen und Mieten eigentlich annähernd gleich rentabel sein müssten	168
Ein Eigenheim finanzieren und gleichzeitig in Aktien investieren?	172
Ein simples Investmentportfolio als Alternative zum Eigenheim	179

Das Kaufen-versus-mieten-Tool:	
Berechnen Sie, ob Kaufen sich für Sie lohnt	188
Schnelle Anleitung zu »Jetzt kaufen oder vorerst Mieter bleiben?« . .	190
Wie sinnvoll sind Vermietungsimmobilien für private Haushalte? . .	194
Zusammenfassung: Was heißt das alles für Sie?	204
Anhang	210
Historische Zinssätze für Immobilienkredite: 1970 bis 2015 . .	210
Sozialpolitische Argumente für Eigenheimbesitz – Was ist dran?	211
Literaturverzeichnis	215
Anmerkungen zu den Datenquellen	221
Inhalt der Webseite zu diesem Buch	225
Nützliche Webseiten	225
Glossar	227
Register	241
Dank	244