

Finanztipps für LehrerInnen: langfristig

Beitrag von „golum“ vom 31. Januar 2023 10:02

Zitat von Schiri

Hier empfehle ich Gerd Kommer, "Mieten oder Kaufen". Fazit: ETF-Depot ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ökonomischer als Haus. Häuser kauft man sich aus anderen Gründen.

Und auch das ist ggf. Glücksache. Ich habe für unsere Immobilie mal eine Vergleichsrechnung gemacht über die 20 Jahre, die die Finanzierung am Ende gedauert haben wird.

Da habe ich angenommen, dass wir das Eigenkapital in einen ETF investiert hätten (da habe ich grob 6% Rendite pro Jahr nach Steuern angenommen). Aus dem virtuellen ETF-Investment habe ich dann die Differenz zwischen Rate und der aktuellen Miete für so ein Haus entnommen. Dann natürlich noch Investitionen ins Haus (beim Haus) abgezogen, Preis des Hauses (heute) -20% für das Ende der Finanzierung angenommen...

Am Ende der Rechnung kam das Hausinvestment mit sehr deutlich 6stelligem Vorsprung gegenüber dem ETF heraus.

Das liegt aber an der extrem krassen Entwicklung der Mietpreise in der Region. Für die Haustrate ließe sich aktuell nicht mal mehr eine 3-Zimmer-Neubauwohnung mieten bzw. die aktuelle Miete de läge bei mehr als dem doppelten der Rate. (Daher musste ich beim ETF eine Entnahme gegenrechnen.)

Aber: Das trifft auf Käufe bis ca. 2015 zu, wo dann die Kaufpreise explodierten.

Also so pauschal: "ETF ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ökonomischer als ein Haus.": Stimmt so absolut ausgedrückt nicht. In vielen Fällen ist das aber der Fall, wenn man konsequent einen ETF anspricht.

Ich hatte aber auch mal eine Untersuchung gelesen, dass Hauskäuferinnen/-käufer ökonomischer handeln als Nicht-Käuferinnen/-käufer, die dann tendenziell die Sparleistung (ETF), die sie erbringen könnten, nicht so konsequent erbringen, wie Häuslebauer.

Die emotionale Seite sei jetzt mal hier ausgeklammert.

PS: Aktuell wäre als Lehrkräftefamilie eine Immobilie hier nicht mehr finanzierbar und auch die Miete würde uns an Grenzen bringen.

PPS: Aufgrund des PS wäre es dann derzeit auch kaum mehr möglich, einen ETF zu besparen, WENN man die Traumimmobilie mietet.