

Mieten oder Kaufen - die Büchse ist offen ...

Beitrag von „Seph“ vom 14. Dezember 2024 10:43

Zitat von state_of_Trance

Die wesentlichen Schlussfolgerungen aus dem Rendite- bzw. Endvermögensvergleich in der Tabelle lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In den ersten sechs von zehn Fällen lag der Mieter beim Endvermögen vorne;
- Im siebten Fall haben wir aufgrund der geringen Unterschiede ein Unentschieden;
- Die drei von zehn Fälle, in denen der EHB vorne lag, beziehen sich alle auf jüngere Zeiträume von 2005 bis 2020, in denen deutsche Wohnimmobilien ungewöhnlich hohe Wertsteigerungen zu verbuchen hatten und Kreditzinsen ungewöhnlich niedrig waren;
- In absoluten Zahlen ist der Vorsprung des EHBs in den Fällen 8 bis 10 im Vergleich zum Vorsprung des Mieters in den Fällen 1 bis 6 vergleichsweise klein. Zwar hat das auch mit den hier kürzeren Auswertungszeiträumen zu tun, doch muss man diese Fälle in der Gesamtperspektive dennoch geringer gewichten, denn sie sind aufgrund des kleineren absoluten Unterschiedes unter den zehn Fällen „weniger bedeutsam“.

Diese Kalkulationen habe ich tatsächlich vor dem Kauf des Eigenheim auch getätigt und mieten wäre vermutlich tatsächlich etwas günstiger weggekommen. Dabei vergisst man aber schnell folgendes:

In den Kalkulationen wird unterstellt, dass beim Mieter die eingesparten Kosten für Finanzierung u.ä. komplett in ein Portfolio fließen und zum Vermögensaufbau genutzt werden. Dem ist in der Praxis aber oft nicht so, ein Teil davon fließt in den Konsum. Eigenheimbesitzer zwingen sich quasi von selbst dazu, den Konsum stärker einzuschränken und dementsprechend mehr in den Sachwert zu investieren. Problematisch ist natürlich, dass dabei weniger Risikostreuung vorgenommen wird.