

Gerd Kommer

Kaufen oder mieten?

**Wie Sie für sich die richtige
Entscheidung treffen**

Mit Rechen-Tool auf CD-ROM: Lohnt sich mein Kauf?

**Campus Verlag
Frankfurt/New York**

Inhalt

Einleitung	9
1 Die zwanzig größten Mythen über Kauf oder Miete	13
2 Was uns die Immobilienbranche verschweigt	23
2.1 Historische Wertsteigerungen von Wohnimmobilien: Die große Ernüchterung	25
2.2 Kaufkosten und Nebenkosten von Wohnimmobilien	34
2.3 Mietrenditen und Gesamrenditen von Eigenheimen	41
2.4 Renditen von Eigenheimen im Vergleich zu anderen Anlageklassen	47
2.5 Die Auswirkung einer Kreditfinanzierung auf die Immobilienrendite	53
2.6 Schützen Wohnimmobilien vor Inflation?	59
2.7 Sind Eigenheime eine sichere Anlage?	64
2.8 Warum Hauspreisindizes das Risiko von Eigenheiminvestitionen falsch darstellen	70
2.9 Kann man die Rendite eines Immobilienobjektes prognostizieren?	75
2.10 Warum Eigenheime auch künftig nur niedrige Wertsteigerungen aufweisen werden	79
3 Ein Eigenheim als Lebensstilentscheidung und Vermögensanlage	83
3.1 Das Märchen von der verschenkten Miete	83
3.2 Muss man sich vor steigenden Mieten schützen?	96

3.3	Der »Lage-Lage-Lage«-Mythos	99
3.4	Ein Eigenheim aus steuerlicher Sicht (Deutschland, Österreich, Schweiz)	103
3.5	Das Eigenheim als »positiver Zwangssparvertrag« . . .	110
3.6	Sind Eigenheime eine gute Altersvorsorge?	115
3.7	Warum Sie keine Immobilie zur Vermietung erwerben sollten	123
3.8	Nichtfinanzielle Argumente in der Kauf-oder-Miete- Entscheidung	129
3.9	Warum und wie uns die Immobilienbranche und die Banken desinformieren	138

4 Ein simples Investmentportfolio als Alternative zu einem Eigenheim 142

5 Expertenrat für Ihren Immobilienkauf und dessen Finanzierung 150

5.1	Wie viel Eigenkapital einbringen?	150
5.2	Wie spare ich heute, wenn ich in ein paar Jahren ein Eigenheim kaufen möchte?	154
5.3	Die beste Zinsbindungsdauer	160
5.4	Die richtige Tilgungsdauer und der passende Tilgungsmodus	167
5.5	Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen . .	170
5.6	Eine Immobilie finanzieren und gleichzeitig Vermögensanlagen tätigen	176
5.7	Lohnt sich ein Bausparvertrag?	183
5.8	Kredite gekoppelt mit Kapitallebensversicherung, Investmentfonds oder Bausparvertrag	187
5.9	Restschuldversicherungen und Todesfallschutz	194
5.10	Wann rechnet sich ein Vorwärtsdarlehen?	198
5.11	Kreditangebote richtig vergleichen	202

6 Das Kaufen-versus-Mieten-Tool: Berechnen Sie, ob Kaufen sich für Sie lohnt 206

7 Zusammenfassung: Was heißt das alles für Sie?	208
Anhang	217
Inflationsbereinigte Wertsteigerungen von Wohnimmobilien in zehn westlichen Ländern	217
Inhalt der CD-ROM	219
Anmerkungen zu den Datenquellen	219
Literaturverzeichnis	224
Websites	227
Glossar	229
Danksagung	241
Register	242