

# *Kapitel 26 - Haus kaufen oder zur Miete wohnen?*

Deine Wohnkosten werden voraussichtlich den größten Teil deiner Ausgaben ausmachen. Von daher sollten wir ihnen besondere Aufmerksamkeit widmen.

## **Die monatliche Kostenreduktion ist maßgeblich von der Wohnsituation abhängig**

---

Ein Teil unserer Philosophie besteht darin, die monatlichen Kosten so weit zu senken, dass wir in der Lage sind, eine große Menge unseres regulären Einkommens zu sparen. Wenn wir unsere monatlichen Ausgaben niedrig genug halten können, dann werden wir unsere Freiheit bereits innerhalb von 8 Jahren erreichen.

Uns alle kostet es Geld, zu „leben“ und auf dieser Welt zu sein. Ob wir selbst dafür zahlen oder jemand anderes: Ein Dach über dem Kopf zu haben kostet Geld. Falls du jedoch zu viel Geld für deine Wohnsituation aufbringen musst, dann wirst du nicht dazu in der Lage sein viel Geld zu sparen und das wird deine Freiheit stark verzögern.

Hypothekenschulden sind wahrscheinlich hauptverantwortlich dafür, dass man im Vollzeitjob gefangen bleibt. Wenn man seine Schulden über 20 bis 30 Jahre abbezahlen muss, dann kann man nicht einfach aufhören zu arbeiten, bis man einen Ersatz für sein bisheriges Einkommen gefunden hat. Der Hausbesitz ist zudem auch mit weiteren Kosten verbunden, die nicht nur auf die Hypothek zurückzuführen sind. Auch diese Kosten halten dich gefangen.

In vielen Fällen ist das Anmieten einer Wohnung ebenfalls nicht viel besser, insbesondere dann nicht, wenn man zu viel seines Einkommens dafür aufbringen muss, um die Miete beglichen zu können. Viele zahlen mehr als 50 Prozent ihres Nettoeinkommens pro Monat für ihre Miete. Das ist irre! Du arbeitest dann praktisch nur um zu leben und hast keine bedeutende Möglichkeit voranzukommen – deine Wohnkosten verhindern dies und fressen dich förmlich auf.

Was wir im Wesentlichen bezüglich unserer Wohnkosten erreichen wollen sind zwei Dinge:

1. Senkung unserer monatlichen Wohnkosten auf ein angemessenes Niveau
2. Verhinderung von Wohnsituationen, die jede Menge Zusatzkosten mit sich bringen (z.B. zu große Wohnfläche, welche die Nebenkosten in die Höhe treiben, usw.)

Ich würde vorschlagen, dass du monatlich nicht mehr als 300€ an Wohnkosten zahlst.

Wenn du ein Haus besitzt, dann musst du die Vermögenssteuer in die Rechnung mit einbeziehen. Da die Vermögenssteuer mit fixen wiederkehrenden Kosten verbunden ist, solltest du sie genauso betrachten wie die Miete für eine Wohnung. Unterm Strich sind die Auswirkungen auf deinem Bankkonto die

Gleichen, egal ob du 300€/Monat an Miete oder 300€/Monat an Vermögenssteuer zahlst.

Wenn du bereits eine Hypothek aufgenommen hast, musst du diese ebenfalls mit in die Rechnung einbeziehen. Wenn deine Hypothek-Zahlung nur 250€/Monat beträgt und die Vermögenssteuer bei 150€/Monat liegt, dann belaufen sich deine Gesamtkosten auf 400€/Monat + Instandhaltung und Pflege des Hauses. Die letztgenannten Kosten kannst du auf verschiedene Weise ausrechnen. Die Instandhaltungskosten hängen maßgeblich auch von deinem eigenen Einsatz ab. Wenn du irgendwann in den nächsten fünf Jahren ein neues Dach brauchst und du bereit bist, die ganze Arbeit selbst zu übernehmen, dann ist das eine andere Sache, als würdest du überhaupt nichts selbst machen wollen.

Besitzt du dein eigenes Haus (oder möchtest eines kaufen), dann würde ich dir nahe legen, die Kosten von Vermögenssteuer + Instandhaltung auf mindestens unter 300€/Monat zu halten. Alles, was darüber hinaus geht hindert dich darin, monatlich Geld zu sparen.

Wenn du eine Wohnung mietest, so würde ich dir eine Miete von maximal 300€/Monat nahelegen. Nochmals, es geht darum, jeden Monat viel Geld für die eigenen Ersparnisse zurücklegen zu können.

### **In teuren Wohnlagen braucht man unter Umständen Mitbewohner**

---

Vielleicht brauchst du auch Mitbewohner, um deine Ziele bezüglich der Wohnkosten zu erreichen. Das trifft vor allem dann zu, wenn du in Gegenden mit sehr hohen Mieten und

teuren Häusern wohnst. Alleine zu leben ist sehr wahrscheinlich nicht sehr wirtschaftlich und ein oder mehrere Mitbewohner könnten in diesem Fall die beste Lösung darstellen. Tatsächlich ist das wahrscheinlich der schnellste Weg, um deine Wohnkosten signifikant zu senken.

Solltest du bereits in Besitz eines Hauses sein oder bist noch dabei die Hypothek abzubezahlen, dann bist du vielleicht auch in der Lage deine Wohnkosten erheblich zu senken, indem du ein Zimmer im Haus vermietest bzw. einen Wohnbereich zur Miete abtrennst.

Ich lebe aktuell in einer schönen Wohngegend, wo man bereits für 300€/Monat eine Einzimmerwohnung mieten kann. Für 200€/Monat kann man in einer schlechteren Gegend in der Stadt wohnen. Andererseits erhält man für 200€/Monat mit einem zweiten Mitbewohner eine sehr schöne Zweizimmerwohnung in einer sehr schönen Wohnlage. Mit einem Mitbewohner spart man jede Menge Geld und hat gleichzeitig die Möglichkeit in einer schöneren Wohngegend zu leben.

Du profitierst auch auf andere Weise von Mitbewohnern. Geteilte Kosten können die monatlichen Ausgaben erheblich senken. Beispielsweise sind die Heizkosten fast die Gleichen, ob du alleine oder mit 3 Personen in derselben Wohnung lebst (tatsächlich sind die Kosten noch etwas niedriger, da mehr Personen auch mehr Hitze erzeugen).

Stell dir vor, du lebst alleine und gibst 300€/Monat für die Kaltmiete aus, sodass zusätzlich noch Strom- und Heizkosten sowie die Rechnung für das Internet anfallen. Jetzt nimmst du ein Zweizimmerapartment wobei 2 Leute jeweils in einem Zimmer schlafen, sodass deine Mietkosten nur noch bei 125€/Monat liegen (in einem 500€ Zweizimmer Apartment).

Zusätzlich reduziert du deine Nebenkosten um 75 Prozent und zahlst nur noch 10€/Monat für das Internet, statt die 40€/Monat alleine zu zahlen. Wie du siehst, können Mitbewohner einen großen Unterschied machen, wenn es darum geht, die monatlichen Kosten zu senken.

Natürlich könntest du jetzt einwenden, dass du nicht mit anderen Mitbewohnern zusammenleben möchtest, da „ich meine Privatsphäre haben möchte und mit Anderen keine Kompromisse eingehen will.“

Das musst du selbst gegenüber deiner finanziellen Freiheit abwägen. Wie lange willst du Sklave deines Vollzeitjobs sein? An dieser Stelle geht es doch nur darum, kurzfristig Opfer zu bringen, um auf lange Sicht frei zu sein.

Denk an dieser Stelle über dein eigentliches Ziel nach und das, was du potenziell dafür aufgeben würdest, um dieses Ziel (so schnell wie möglich) zu erreichen. Wärest du bereit dazu 3 Mitbewohner für einige Jahre aufzunehmen, um am Ende dieser Periode komplett frei zu sein? – In der Lage zu sein, den Vollzeitjob für immer zu verlassen und sich nie mehr Gedanken über Geld machen zu müssen? Denn genau das ist die Entscheidung, der du gegenüberstehst, wenn du dich dazu entscheidest, deine zukünftige Freiheit zu kaufen.

Sagen wir du verdienst 1200€/Monat bei deiner Vollzeitstelle und ein Nebengeschäft bringt weitere 500€/Monat an zusätzlichem Einkommen. Dann hast du etwa 1700€/Monat. Dein Ziel ist es mindestens 1100€ pro Monat zu sparen, um deine Freiheit innerhalb von 6 bis 10 Jahren zu erreichen. Um das zu erreichen, musst du von etwa 500€ pro Monat leben. Wenn du jedoch allein 450€ an Miete zahlst, wirst du deinem Sparziel nie wirklich näher kommen und von daher auch nie in der Lage sein, dich von deinem Vollzeitjob zu befreien.

Wenn du es schaffen möchtest, musst du einige Änderungen vornehmen, für die du an gewissen Stellen auch Abstriche machen musst. Wenn du in der Stadt lebst, in der ich wohne, dann kannst du deine Wohnkosten sehr einfach unter 250€/Monat halten. Wenn du radikal an die Sache herangehst ist es bestimmt auch möglich für knapp 150€/Monat zu wohnen. Diese Preise sind teilweise selbst ohne Mitbewohner möglich. Wenn die Wohnkosten in deiner Wohngegend teurer sind, dann kommst du um Mitbewohner nicht herum.

Du musst dich selbst fragen: Bist du bereit einige Opfer zu bringen, um zukünftig ein neues Level an Freiheit genießen zu können?

### **Kleiner ist für eine Vielzahl von Gründen besser**

---

Wenn es um die Wohnsituation geht, ist kleiner im Normalfall besser. Dafür gibt es diverse Gründe:

- Weniger Quadratmeter Wohnfläche sind üblicherweise gleichbedeutend mit geringeren Mietkosten und einem niedrigeren Kaufpreis bei Häusern
- Kleinere und weniger Räume bedeuten geringere Nebenkosten bezüglich Heizung, Strom, etc.
- Weniger Räume bedeuten weniger Möbel und weniger Zeugs
- Weniger Räume sind gleichbedeutend mit einem verringerten Potenzial für sinnlose Käufe, da man für dieses weniger Stellfläche zur Verfügung hat

Die meisten Personen machen sich über die ersten beiden Punkte Gedanken, aber berücksichtigen nicht die letzten zwei.

Sie glauben, dass sie immun gegenüber diesen zwei Aspekten sind: „Hast du Platz, füllst du ihn auf.“ Aber genau das ist es, was den Leuten passiert, wenn sie leere Flächen in ihrem Wohnbereich haben. Sie fühlen sich dazu gezwungen, die leeren Flächen mit Zeug zu füllen. Große Wohnflächen bringen daher versteckte Kosten mit sich, welche die meisten Menschen nicht wirklich in Betracht ziehen.

Natürlich fallen diese Aspekte in dem Moment so gut wie weg, wenn du zusammen mit Mitbewohnern wohnst oder wohnen möchtest. Was du in diesem Fall wirklich betrachtest, sind deine eigenen monatlichen Kosten und zwar mit der Maßgabe, dass du dich weiterhin wohlfühlst. Acht Leute in eine Zweizimmerwohnung zu pressen wäre beispielsweise nicht nachhaltig und du solltest hier realistische und vernünftige Rahmenbedingungen schaffen. Daher besteht der Schlüssel zum Erfolg darin, eine Lösung zu finden, mit der du aggressiv sparen kannst, die aber gleichzeitig vertretbar ist.

Für unsere Zwecke ist das Wohnen alleine (oder mit anderen) für über 300€/Monat pro Person nicht wirklich vertretbar. Die Gesamtkosten sind dann zu hoch und der Effekt auf deine Sparrate wäre immens. Deswegen müssen wir einen Weg finden, die monatlichen Wohnkosten zu senken – selbst wenn dir das ein paar Kompromisse abverlangt.

## **HAUSBESITZ ALS MITTEL ZUR REDUZIERUNG DER MONATLICHEN KOSTEN**

---

Derzeit wohne ich selbst für 325€/Monat zur Miete, aber ich werfe gleichzeitig auch einen Blick auf Häuser in meiner Gegend, welche über die vergangenen Jahre stark im Preis gesunken sind.

Was mich dabei noch mehr als der Kaufpreis selbst interessiert, sind die Vermögenssteuern. Es gibt einige Gegenden in meiner Nähe, wo die Vermögenssteuer sehr hoch ist und den Hausbesitz für jemanden in meiner Situation zumindest in Frage stellt. Die Miete ist ausreichend günstig und die Vermögenssteuern sind verhältnismäßig hoch, sodass es für mich keinen Sinn macht, ein Haus in diesen Gegenden zu kaufen (egal wie stark die Preise sinken).

Andererseits gibt es eine Gegend, die ganz in der Nähe von meiner gewünschten Wohnlage liegt. Dort ist die Vermögenssteuer ziemlich niedrig. Tatsächlich betragen die Kosten nur ein Fünftel von dem, was ich aktuell an Jahresmiete bezahle, sodass der Hausbesitz in dieser Gegend sehr erschwinglich ist.

Deswegen gilt für eine Strategie zur langfristigen finanziellen Unabhängigkeit die Devise, ein eigenes Haus in einer Gegend zu besitzen, wo die Vermögenssteuer sehr niedrig ist. Bist du ohne Hypothek in vollständigem Besitz eines solchen Hauses, dann sorgt dies in Kombination mit niedrigen Vermögenssteuern für Wohnkosten von nur wenigen hundert Euro pro Monat. Diese Situation stellt sich für den neuen Lebensweg als hervorragende Ausgangslage dar.

Ein Teilziel deiner persönlichen Freiheit kann von daher den Besitz eines solchen Hauses beinhalten. Mein Rat ist in diesem Zusammenhang der folgende:

1. Versuche Hypothekenschulden zu vermeiden und zahle stattdessen auf einen Schlag
2. Betreibe Nachforschungen, um die günstigsten Vermögenssteuersätze in deiner Gegend zu finden. Ich begutachte aktuell Häuser, bei denen ich zwischen 650€ bis 850€/Jahr zahlen müsste



3. Kauf nicht „zu viel Haus“. Halte nach dem kleinsten Haus Ausschau, in dem du dich wohlfühlen würdest

Größtenteils ist es unmöglich die Entwicklung des Immobilienmarktes vorauszusehen. Von daher ist es ziemlich riskant die Annahme zu treffen, dass Hypothekenschulden „gute Schulden“ sind und dass man besser jetzt schon mit Hilfe eines Darlehens kauft, als in 5 Jahren in bar zu bezahlen.

Ein Teil deines Plans könnte so aussehen, dass du für die nächsten 5 Jahre weiterhin Miete bezahlst und anschließend ohne Darlehen ein Haus kaufst. Der einzige Beweggrund läge für mich jedoch nur darin, wenn die Wohnkosten dadurch insgesamt signifikant reduziert werden können. Falls du jetzt 750€/Monate Miete zahlst und du deine Wohnkosten unter 400€/Monat reduzieren kannst, indem du ein Haus kaufst, dann wäre das ein kluger Schachzug. Natürlich sieht die Sache anders aus, wenn du für dieses Unterfangen Hypothekenschulden aufnehmen müsstest. Zweifellos klingt ein 30-jähriges Darlehen für mich nicht nach Freiheit. Die Alternative besteht darin, ein kleines und günstiges Haus zu kaufen, für welches man einige Jahre hart spart und dann in bar bezahlt. Wenn dies deine monatlichen Wohnkosten signifikant senken würde, dann ist das für einige Leute bestimmt ein lohnenswertes Ziel.

## **FÜR IMMER MIETE ZAHLEN – WAS IST DAMIT?**

---

Das ist gar nicht so dumm, wie man zunächst denkt.

Die übliche Annahme ist, dass man „sein Geld für die Miete nur aus dem Fenster wirft“ und anschließend nichts in der Hand hält.

Diese Logik berücksichtigt jedoch nicht die Opportunitätskosten des Geldes, welches man für den Hauskauf ausgibt und dann nicht mehr zur freien Verfügung hat.

Nehmen wir beispielsweise an, dass ich die Wahl zwischen der Miete meiner derzeitigen Wohnung über 325€/Monat habe oder dem Kauf eines Hauses für 75.000€.

Dabei gehen wir auch davon aus, dass ich tatsächlich 75.000€ zur Verfügung habe.

Die meisten Leute würden jetzt annehmen, dass es vernünftig wäre, sich das Haus zu kaufen, statt das „Geld weiter aus dem Fenster zu werfen.“

Doch nicht so schnell! Die Sache, die die meisten außer Acht lassen sind die Opportunitätskosten.

Da ich 75.000€ frei zur Verfügung habe, ohne für den Hauskauf Schulden aufnehmen zu müssen, ändert sich die Situation bedeutend.

Die eigentliche Frage lautet jetzt: „Wie viel Zinsen würde ich jährlich für dieses Geld bekommen?“

Hierzu stellen wir eine kleine Rechnung auf:

325€ monatliche Wohnungsmiete belaufen sich nach 20 Jahren auf insgesamt 78.000€.

Innerhalb dieses Zeitraums könnten die 75.000€ investiert werden. Nehmen wir an dieser Stelle SEHR konservative 4% Rendite an – also keine haarsträubend hoch angesetzte Erwartung. Historisch gesehen sind 4% wirklich machbar.

Innerhalb der 20 Jahren, in denen du 78.000€ an Miete gezahlt hättest, könntest du deine 75.000€ bei 4% Zinsen anlegen und

hättest damit am Ende 164.000€ generiert. Hättest du das Geld (75.000€) stattdessen in den Kauf des Hauses investiert, so wärest du nicht in der Lage gewesen die zusätzlichen 89.000€ an Zinsen zu erzielen.

Zusätzlich wären die Kosten, die du für deine Miete gezahlt hast, niedriger als das, was deine Investition im gleichen Zeitraum für dich generiert hätte. Von daher war es wahrscheinlich cleverer zu mieten, als das Haus zu kaufen.

Du kannst entsprechend nicht einfach annehmen, dass Mieten gleichbedeutend mit „Geld wegschmeißen“ ist. Das Geld, welches du in das Haus stecken könntest, kann keine Zinsen mehr für dich erwirtschaften, da es mit dem Hauskauf gebunden ist. Deswegen solltest du die Rechnung aufstellen, um sicherzustellen, ob und wann ein Hauskauf wirklich lohnenswert ist. Dabei solltest du auch zusätzlich bedenken, dass ein Haus Kosten verursacht, welche dir als Mieter erspart bleiben (Probleme mit der Heizung, Dacht, etc.).

### **Solltest du ein Haus kaufen oder zur Miete wohnen? Stell die Rechnung auf!**

---

Wenn du darüber nachdenkst, ist der Besitz eines Hauses oder das Zahlen der Miete fast die gleiche Sache, nur mit unterschiedlichen finanziellen Vorzeichen.

Wenn man sein Haus besitzt, dann „besitzt“ man es bis zum Tod nicht „mehr“ als jemand anderes, der das gleiche Haus mietet oder? Beide können das Haus zu ihren Lebzeiten vollständig nutzen. Wenn sie sterben, besitzen sie beide nichts mehr. Wer mietet, hat das Haus genauso nutzen können wie ein Besitzer –

der Unterschied liegt nur in den unterschiedlichen finanziellen Vereinbarung.

Bei einer Miete zahlst du eine feste Gebühr pro Monat.

Wenn du ein Haus kaufst, zahlst du eine große Summe im Voraus und musst im Anschluss weiterhin für den Rest deines Lebens Vermögenssteuer auf dieses Haus bezahlen.

In beiden Fällen musst du entsprechend immerzu Geld bezahlen, um das Haus zu „besitzen“. Wenn du die Vermögenssteuer nicht mehr zahlst, dann wird das Haus letztendlich beschlagnahmt.

Auf gewisse Weise zahlst du von daher immer eine Form von „Miete“ (Vermögenssteuer oder Miete). Hinzu kommt, dass das Geld für den Hauskauf auch anderweitig hätte investiert werden können (z.B. bei einer jährlichen Rendite von 4%).

Was sollst du also tun?

Während es viele immaterielle Faktoren gibt (wie: „Ich will mein eigenes Haus besitzen“), tust du gut daran, ein paar Zahlen einzusetzen und die Rechnung aufzustellen.

Einen Miete-gegen-Kaufen Kalkulator findet man unter der folgenden URL:

<http://www.biallo.de/finserv/rechnerinframe/Mieten/Mietenoderkaufenrechner.php>

Setze dort deine eigenen Zahlen ein und siehe nach, was du über deine eigene Situation lernen kannst.

Letztlich möchtest du deine Wohnsituation genauso behandeln, wie andere Käufe. Wenn du in Bezug auf deine Wohnsituation Geld verschwendest, dann tut dir das in zweierlei Hinsicht weh:

1. Deine monatlichen Ausgaben sind aufgrund deiner immensen Lebenshaltungskosten zu hoch, als dass du deinen Vollzeitjob verlassen könntest
2. Du kannst monatlich nicht ausreichend Geld ansparen, um zu einem späteren Zeitpunkt von deinen Investitionen leben zu können

Die Wohnkosten sind in der Regel der größte Ausgabe-Faktor im Leben. Stell sicher, dass du deinen Wohnkosten eine große Bedeutung beimisst – schließlich können sie deine Freiheit ermöglichen oder verhindern.

