



Viele Deutsche, die sich ein Eigenheim kaufen, tun das unter anderem aus der Überlegung heraus fürs Alter vorzusorgen. Was auch gut und richtig ist, insbesondere wenn man das Eigenheim in jungen Jahren erwirbt und 30 Jahre Zeit hat es abzubezahlen. Die Überlegung, die viele Eigenheimbesitzer dabei machen ist, dass sobald das Eigenheim abbezahlt ist, Zinsen und Tilgung als Belastung wegfallen und dadurch das Einkommen entlastet wird.

Was vielen nicht bewusst ist, dass die Entlastung des Einkommens häufig viel früher eintritt als gedacht. Nehmen wir als Beispiel eine Kredithöhe von 100.000 Euro und einen konstanten Zinssatz von fünf Prozent pro Jahr (Zinsen und Tilgung). Auf dieser Grundlage beträgt die monatliche Zinszahlung an die Bank 416,67 Euro. Bei einem Nettoeinkommen von 2.000 Euro macht das eine Belastung von 21 Prozent (Zinszahlung/Nettoeinkommen).

Und jetzt kommt der entscheidende Teil. Angenommen es gelingt uns das Einkommen um zwei Prozent pro Jahr zu steigern. In solch einem Fall würde das Einkommen im Laufe der Jahre von 2.000 Euro auf 3.623 Euro steigen und die Belastung würde von 21 Prozent auf 11,5 Prozent sinken, da die Zinszahlungen an die Bank auf 30 Jahre festgeschrieben sind.

Verdanken tun wir diese Entlastung dem wunderbaren Einfluss der Inflation. Hintergrund ist, dass im Laufe der Jahre die Produktpreise steigen. Gleichzeitig steigen in der Regel jedoch auch die Gehälter, da die Unternehmen entweder von sich aus die Gehälter erhöhen oder aber die Gewerkschaften sich für eine Gehaltserhöhung einsetzen und in der Regel diese auch durchbekommen. Man kann also festhalten, dass die Inflation der Freund eines jeden Eigenheimbesitzers ist.

Doch warum spreche ich in meiner Überschrift von einem häufigen Fehler der Eigenheimbesitzer?

Bis hierher haben die Eigenheimbesitzer doch alles richtig gemacht. Nun, die meisten Eigenheimbesitzer machen die Rechnung oftmals ohne die Inflation. Sie sind sich häufig weder des positiven Effekts der Inflation auf die Belastung des Einkommens bewusst, noch ist ihnen bewusst, dass die Inflation gleichzeitig gegen sie arbeitet, wenn sie die Altersvorsorge nur mit dem Eigenheim angehen.

Diesen negativen Einfluss der Inflation habe ich kurz mit den steigenden Produktpreisen angerissen. Doch zuvor einen kleinen Schritt zurück. Es stimmt zwar, dass sobald das Eigenheim abbezahlt ist, die Zinszahlungen an die Bank wegfallen. Gleichzeitig erhöhen sich im Laufe der 30 Jahre die laufenden Kosten für das Haus. Unter den laufenden Kosten, die auch als Hausgeld bezeichnet werden, werden Kosten wie z.B. Gebäudeversicherung, Müllabfuhr, Energieabschläge, Instandhaltungsrücklage, Wasser und Grundsteuer zusammengefasst. Geht man von einem anfänglichen Hausgeld von 300 Euro im Monat und einer Inflation von zwei Prozent pro Jahr aus, dann steigt das Hausgeld im Laufe der 30 Jahre von 300 Euro auf 543 Euro. Beträgt die Inflation drei Prozent pro Jahr, dann steigt das Hausgeld sogar auf 728 Euro.

Doch wo genau ist nun das Problem? Gleichzeitig fällt doch die Belastung durch die Zinszahlungen weg. Nun, das Problem ergibt sich daraus, dass am Ende der 30 Jahre die Eigenheimbesitzer kurz vor dem Renteneintritt stehen. Nach dem aktuellen Stand der Entwicklung des Rentenniveaus würde ein Arbeitnehmer in 2045 etwa 42 Prozent seines ursprünglichen Gehalts als Rente ausgezahlt bekommen. Geht man von einem durchschnittlichen Gehalt von 3.300 Euro im Monat aus, ergibt sich daraus eine Rente in Höhe von 1.386 Euro. In Kombination mit dem gestiegenen Hausgeld ergibt sich daraus eine Belastung zwischen 39 und 53 Prozent.

Dieser Sachverhalt ist vielen Eigenheimbesitzern oftmals nicht bewusst.

Die Lösung dieses Problems besteht darin, dass man, während man das Eigenheim abbezahlt, auch gleichzeitig Vermögensaufbau betreibt. Das kann ein ETF-Sparplan sein, ein klug zusammengestelltes Aktien-Portfolio oder eine vermietete Immobilie. Im erwerbstätigen Alter hat man den finanziellen Spielraum noch, um beides gleichzeitig zu betreiben, während man ihn im Rentenalter in der Regel unwiderruflich verliert.

*Gastbeitrag von

Georg Redekop

Der Vermögens-Ingenieur

 Post Views: 81

VERÖFFENTLICHT VON

Daniel Brin

[Zeige alle Beiträge von Daniel Brin](#)

 [Investment](#)

 [Eigenheim, Eigenheimbesitzer, Energieabschläge, Entlastung des Einkommens, Gebäudeversicherung, Instandhaltungsrücklage, Müllabfuhr, Rentenalter, Tilgung als Belastung, Wasser, Zinsen und Tilgung](#)

 [0 Comments](#)



Die Diskussion starten...

ANMELDEN MIT

ODER MIT DISQUS EINLOGGEN 

Name

Schreiben Sie den ersten Kommentar.

ZURÜCK

EU-Kommission will Beihilferegulungen in der Corona-Krise weiter lockern