

Diese Erläuterungen zu den Rechenblättern Vergleich Kaufen-Mieten.xls und Finanzierungsvergleich.xls wurde von Stefan (Immobilienanleger), Leser des Finanzwesir Blogs erstellt.

Mehr Info zu diesen Berechnungen finden Sie unter <http://www.finanzwesir.com/blog/immo-excel>

Vergleichsberechnung Eigenheim vs. Aktiendepot

Die anliegende Datei vergleicht einen Mieter mit Aktiendepot mit einem Eigenheimkäufer mit (kleinem) Aktiendepot.

An wen richtet sich dieser Vergleichsrechner?

An alle die wissen wollen, ob es finanziell eine gute Entscheidung ist, sich eine Wohnung zu kaufen oder doch lieber weiter zur Miete zu wohnen. Für Käufer, dessen Finanzierung auf „Kante genäh“ ist, ist dieser Vergleich nicht geeignet.

Warum hat der Eigenheimbesitzer auch ein Depot?

Die Vergleichsrechnung betrachtet einen Zeitraum von 40 Jahren unter Berücksichtigung der Inflation. 25 Jahre Abzahlungszeit der Immobilie und 15 Jahre danach. Ab einen Punkt X würden die Kosten des Mieters die des Eigenheimbesitzers übersteigen. Um keine negativen Ansparbeträge beim Mieter zu bekommen, steigen die Ansparbeträge mit der Inflation an. Um Verzerrungen im Ergebnis zu vermeiden, legt der Eigenheimbesitzer seinen Überschuss zu den gleichen Konditionen an, wie der Mieter.

Funktionsbeschreibung

Die gelb unterlegten Bereiche bezeichnen die Eingabefelder. Die grün unterlegten Felder geben die Vermögenswerte in Kaufkraft (ohne Inflation) an.

Der linke obere Teil der Tabelle beschreibt das Aktiendepot, der rechte obere Teil die Immobilienanlage. Ergebnisse werden jeweils nach 25 und 40 Jahren farbig unterlegt dargestellt, wobei links die Werte des reinen Aktiendepots stehen und rechts die des Eigenheimbesitzers mit Depot.

Als Art der Finanzierung wurden Kredite mit 5 Jahren Laufzeit gewählt. Der Eigenkapitalanteil berechnet sich aus der Kaufsumme und beträgt 20% + Nebenkosten. Hierbei wird jedoch der gesamte Kaufpreis als Kredit aufgenommen und der Eigenkapitalanteil für 5 Jahre auf einem Tagesgeldkonto als Sicherheit für den Kredit hinterlegt. Dies ist eher unüblich aber meine favorisierte Finanzierungsform.

Der Eigenkapitalanteil ist auch der Startbetrag der beiden Depots. Der anfängliche Sparbetrag entspricht der Kreditrate + Instandhaltungskosten steigt dann mit der Inflationsrate an.

Die Vergleichsmiete entspricht immer dem Kaufpreisfaktor (Im Beispiel 25fach). Die Miete steigt genau wie der Immobilienwert mit der Inflation an, unter Berücksichtigung des Wertentwicklungsfaktors. Dieser ist zumeist negativ, da die Alterung der Immobilie berücksichtigt werden muss.