

# Der teure Blick auf den Bodensee

Ich weiß nicht, wie alt die Debatte ist, ob Eigenheime eine lukrative Geldanlage sind. Ich bin aber in der glücklichen Lage, die Diskussion mit Zahlen befeuern zu können, die ich von einer Erbgemeinschaft über deren Elternhaus erhalten habe. Bitte machen Sie es sich bequem. Beißen Sie noch einmal in Ihr süßes Marmeladenbrötchen. Genehmigen Sie sich einen letzten Schluck aus dem Kaffeepott, weil Ihnen nach der Lektüre dieser Kolumne der Appetit auf Eigenheime vergehen könnte.

Das Haus ist 1972 gebaut worden, und zwar nicht in der allerschlechtesten Lage, wenn ich das so sagen darf. Es steht am Bodensee, und Sie haben vom Balkon des Objektes einen schönen Blick auf das Wasser und die Berge. Wenn der Föhnwind über den See fegt, liegt Ihnen sogar mehr oder weniger der schneebedeckte Säntis zu Füßen, der höchste Berg des schweizerischen Appenzell. Das Haus hat 600 000 Mark beziehungsweise 300 000 Euro gekostet. Nun ist die Immobilie im vergangenen Jahr für 840 000 Euro verkauft worden. Was meinen Sie? War das ein gutes Geschäft, ein mittelprächtiges oder ein schlechtes?

Bitte kommen Sie mir jetzt nicht auf die Idee, den Wertzuwachs von 540 000 Euro durch 45 Jahre zu teilen und die 12 000 Euro in Beziehung zum Startpreis von 300 000 Euro zu setzen. Nein, liebe Leserinnen und Leser, so einfach geht es doch nicht, die Rechnung ist komplizierter, werte Herren. Der Erbauer des Hauses war ein tüchtiger Mann. Er hatte viele Jahre gespart und die 600 000 Mark bar auf den Tisch geblättert. Hinzu kommt die Renovierung anno 1995, die 100 000 Mark gekostet hat.

Der Lohn dieser Investitionen sind 540 ersparte Mieten, die bei 750 Euro begannen und im Schnitt um 2 Prozent im

Jahr gestiegen sind. Der effektive Zahlungsstrom beginnt mit 300 000 Euro. Anschließend folgen 275 Ausschüttungen, die bei 750 Euro begannen und bis zur Renovierung auf 1159 Euro stiegen. Die 276. Zahlung beträgt 48 841 Euro und ist die Differenz zwischen den Kosten des Umbaus und dem Mietvorteil dieses Monats. Danach geht es weiter mit 264 Erträgen, die bei 1183 Euro einsetzen und bis zum Verkauf auf 1793 Euro geklettert sind. Der letzte Wert der Zahlungsreihe beträgt 840 000 Euro.

Die jährliche Rendite liegt bei 5 Prozent nach Steuern und ist für Eigenheime ein sagenhaftes Ergebnis. Der Blick auf den Säntis scheint also Gold wert zu sein, wenn Sie mir diesen Gefühlsausbruch gestatten, weil auch ich am Bodensee aufgewachsen bin und weiß, wovon ich rede. Ich würde Ihnen diese Geschichte aber nicht erzählen, wenn sie keinen Haken hätte. Sind Sie sich wirklich ganz sicher, dass Eigenheime im Allgemeinen und solche Häuser im Besonderen tolle Anlagen sind? Bitte überlegen Sie genau, was Sie jetzt sagen, und bevor Sie sich festlegen, bitte ich Sie, im Internet zu recherchieren, wo der Deutsche Aktienindex (Dax) vor 45 Jahren stand.

Der Dax notierte am 31. Dezember 1972 auf 536 Punkten. Ende des vergangenen Jahres erreichte der Index 12 918 Punkte. Ich bin mir sicher, dass jeder Mensch, der 1972 behauptet hat, der Dax steige in den folgenden 45 Jahren auf fast 13 000 Punkte, für verrückt erklärt und in die Irrenanstalt eingeliefert worden wäre. Es ist aber passiert, liebe Anlegerinnen und Anleger, und wenn Sie wissen wollen, was das in Zahlen bedeutet, wollen Sie bitte zum Taschenrechner greifen. Bitte teilen Sie den Endwert 12 918 durch den Startwert 536. Aus dem Quotienten von 24,10 ziehen Sie die fünfundvierzig-

te Wurzel. Das Resultat vermindern Sie um eins, und den Rest multiplizieren Sie mit 100. Kurzum: Der deutsche Aktienindex ist von 1972 bis 2017 um 7,3 Prozent im Jahr gestiegen. Das ist doch nicht übel, oder kämpfen Sie eher mit der Frage, wie mit Hilfe normaler Taschenrechner eine Wurzel gezogen wird?

Es kommt noch dicker, liebe Anhänger des Eigenheims, bestimmt ahnen Sie schon, was ich von Ihnen wissen will. Genau! Wieviel Geld hätten die Erben auf dem Konto, wenn ihr Vater die 300 000 Euro in diese Aktien investiert und das Haus gemietet hätte? Bitte nehmen Sie die Zahlen her, die ich Ihnen vorhin genannt habe, und nudeln Sie die Werte mit 7,3 Prozent durch den Rechner. Dann werden Sie auf einen Endwert von 3 629 490 Euro kommen, und die Moral dieser Geschichte lautet: Der Blick aus dem eigenen Haus auf den Säntis hat 2 789 490 Euro gekostet! Das sind rund 170 Euro pro Tag, und wenn Sie davon ausgehen, den Hausberg der Appenzeller einmal im Monat zu sehen, hat jeder Blick rund 5000 Euro gekostet. Das ist in meinen Augen nicht gerade preiswert, und wenn ich an die „armen“ Erben denke, wird mir ganz bange ums Herz. Sie sind um fast 2,8 Millionen Euro gebracht worden, weil der alte Herr unbedingt ein Haus am Bodensee besitzen wollte!

Ich möchte Ihnen mit diesen Zahlen nicht die Freude an Ihrem wunderbaren Eigenheim verderben. Nur will ich Ihnen zurufen, dass Eigenheime nicht das Maß aller Dinge sind. Ein Haus am Bodensee mit Blick auf die Berge ist schon ein Kracher. Das gilt auch für Domizile an der Alster in Hamburg oder am Wannsee in Berlin. Bitte bleiben Sie aber fair, und bedenken Sie, dass es in Deutschland nicht nur Postkartenidyllen, sondern auch Landstriche gibt, in denen Sie nicht mal tot über dem Gartenzaun hängen wollen. Dort müssen Sie froh und dankbar sein, mit Eigenheimen keine Verluste zu erle-

den, weil die Gefahr besteht, die Objekte nie wieder verkaufen zu können.

Vor diesem Hintergrund will ich vor allem jungen Lesern sechs Überlegungen mit auf den Weg geben. Erstens: Das eigene Haus ist in 90 Prozent aller Fälle keine Geldanlage, sondern ein Konsumgut. Zweitens: Eigenheime sind wie Ehepartner veritable Klumpenrisiken, und je aufwendiger und teurer die „Investitionen“ sind, desto größer ist die Gefahr, viel Geld in den Sand zu setzen. Drittens: Eigenheime sollten nach Möglichkeit bar bezahlt werden, was in der Regel jedoch nicht klappt, und von Ehen auf Pump rate ich ganz ab. Viertens: Wenn schon Kredit, dann sollten Sie die Schulden bis zum 50. Geburtstag tilgen. Fünftens: Bitte vertrauen Sie nicht auf Erbschaften, die aus alten Eigenheimen in mäßigen Lagen bestehen, weil die Enttäuschung groß sein wird. Sechstens: Sie brauchen im Alter über das schuldenfreie Eigenheim hinaus Geld, um die Rente aufbessern zu können, und dafür müssen Sie lange vor dem Ruhestand mit dem Sparen beginnen!

Ich will Ihnen weder das Eigenheim ausreden noch die Aktie einreden. Ich habe aber das Gefühl, dass einige Dinge aus dem Ruder gelaufen sind. Dazu gehören die aktuellen Preise für Eigenheime, die in vielen Fällen überzogen sind, und der Glaube, die Aktienkurse könnten in Zukunft nur noch fallen. Das ist jedoch – mit Verlaub gesagt – grober Unfug. In meinen Augen sollten Eigenheime höchstens fünf Jahres(netto)gehälter kosten, und ich bin mir sicher, dass die Börsenkurse auch in Zukunft steigen werden, so dass die Mischung mit hoher Wahrscheinlichkeit die beste Lösung ist: das eine mit Augenmaß realisieren und das andere mit Vertrauen anpacken, weil auch Sie als „nobler Spender“ in die Familienchronik eingehen wollen. Oder ist Ihnen der Vermerk auf Ahnentafel 333 lieber, ein Hasenfuß gewesen zu sein, der sein Heil in „wertlosen“ Eigenheimen gesucht hat?

Der Autor ist Finanzanalytiker in Stuttgart.

