

# Für Sie im Vergleich: Kaufen oder Mieten?

**Ihr Vorteil beim Kaufen liegt nach Berücksichtigung des Wiederanlageeffekts bei 261.361,81 EUR.**

Diese Rechnung vergleicht für Sie die Gesamtkosten einer Miete mit den Gesamtkosten eines Immobilienkaufs. Um die Summe der monatlichen Mieten mit den Kosten eines Immobilienkaufs vergleichen zu können, wird der Zeitraum von 25 Jahren betrachtet, in dem das benötigte Darlehen mit der angegebenen Rate und dem angegebenen Eigenkapitaleinsatz vollständig getilgt werden kann.

## 1. Kosten beim Mieten

Derzeitige Monatsmiete	1.100,00 EUR
Monatsmiete in 25 Jahren (erwartete Mietsteigerung: 1,00 % pro Jahr)	1.396,71 EUR
<b>Gesamtmietkosten in den nächsten 25 Jahren</b>	<b>372.810,23 EUR</b>

## 2. Kosten beim Kauf einer Immobilie

Heutiger Objektwert	440.000,00 EUR
Zuzüglich Nebenkosten	44.000,00 EUR
<b>Kaufpreis inkl. Nebenkosten und sonstiger Kosten</b>	<b>484.000,00 EUR</b>
Abzüglich eingesetztes Eigenkapital	30.000,00 EUR
<b>Erforderlicher Darlehensbetrag</b>	<b>454.000,00 EUR</b>
Gebundener Sollzinssatz	1,50 % pro Jahr
Anfängliche Tilgung	1,41 % pro Jahr
Monatliche Darlehensrate	1.100,00 EUR
<b>Summe der Darlehensraten in den nächsten 25 Jahren</b>	<b>330.000,00 EUR</b>

Die Ausgabenposten sind die Summe der Darlehensraten und das eingesetzte Eigenkapital sowie ggf. Instandhaltungskosten und Kaufnebenkosten. Bei der Immobilienfinanzierung bauen Sie aber im Gegensatz zur Miete Vermögen auf. Daher muss der Objektwert in 25 Jahren von den Gesamtausgaben der Finanzierung abgezogen werden. **Das Ergebnis sind die Gesamtkosten des Immobilienkaufs.**

<b>Summe der Darlehensraten in den nächsten 25 Jahren</b>	<b>330.000,00 EUR</b>
Zuzüglich Summe aller Instandhaltungskosten in den nächsten 25 Jahren (100,00 EUR pro Monat zu Beginn, erwarteter Anstieg der Instandhaltungskosten: 1,00 % pro Jahr)	34.046,90 EUR
Zuzüglich eingesetztes Eigenkapital	30.000,00 EUR
Abzüglich Objektwert in 25 Jahren (unterstellte Wertsteigerung: 1,00 % pro Jahr)	564.270,08 EUR
<b>Gesamtkosten Immobilienkauf</b>	<b>90.095,61 EUR</b>

# Für Sie im Vergleich: Kaufen oder Mieten?

## 3. Vergleich der beiden Alternativen

<b>Vergleich der Alternativen</b>	
Gesamtmietkosten in den nächsten 25 Jahren	372.810,23 EUR
Abzüglich Gesamtkosten Immobilienkauf	90.095,61 EUR
<b>Vorteil beim Kaufen (ohne Berücksichtigung des Wiederanlageeffekts)</b>	<b>282.714,62 EUR</b>

Wenn Sie sich für eine Immobilienfinanzierung entscheiden, können die Ausgaben, die beim Immobilienkauf anfallen, nicht anderweitig angelegt werden, um Kapitalerträge zu erwirtschaften. Diese entgangenen Erträge werden als "Wiederanlageeffekt" bezeichnet. Wie hoch diese sind hängt davon ab, welche Anlagerendite Sie nach Steuern erzielen können (Annahme hier: 2,00 %).

<b>Vergleich der Alternativen mit Berücksichtigung des Wiederanlageeffekts (Anlagerendite: 2,00 % pro Jahr)</b>	
Gesamtmietkosten in den nächsten 25 Jahren	372.810,23 EUR
<b>Vorteil beim Kaufen (inkl. Wiederanlageeffekt)</b>	<b>261.361,81 EUR</b>