

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kaufen oder weiter mieten: Einen selbst gewählten Vergleichszeitraum ohne vermischte Bestände rechnen

Welche Zahlungs- und Endbestandsgrößen gehören in einen eigenen Vergleich zwischen Kauf und Miete?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du willst wissen, ob Kaufen oder Weiterwohnen zur Miete zu deinem Vorhaben passt. Eine Monatsrate allein löst diese Frage nicht. Du benötigst einen gemeinsamen Anfangspunkt, denselben Betrachtungszeitraum und eine klare Trennung zwischen Ausgaben und später noch vorhandenen Vermögenswerten. Die folgende Methode ist ein eigenes redaktionelles Gerüst, kein fertiger Kauf-Miet-Rechner.

Mit derselben Wohnleistung und demselben Vermögen beginnen

Beschreibe zuerst, welche Wohnungen du vergleichst und welche Unterschiede du bewusst in Kauf nimmst. Ein kleines Mietobjekt und ein wesentlich größeres Eigenheim beantworten ohne Erläuterung verschiedene Wohnfragen. Halte außerdem dein vorhandenes Anfangsvermögen in beiden Varianten gleich.

Wird beim Kauf ein Teil davon eingesetzt, bleibt er auf der Mietseite zunächst als vorhandener Bestand sichtbar. Eine angenommene Geldanlage dieses Bestands braucht eine eigene begründete Annahme. Eine sichere hohe Verzinsung wird nicht einfach hinzugefügt, um eine gewünschte Variante gewinnen zu lassen.

Zahlungen und Bestände getrennt führen

Auf der Kaufseite stehen tatsächliche beziehungsweise ausdrücklich angenommene Erwerbsauszahlungen und laufende Eigentumszahlungen einschließlich Kreditrate. Am gewählten Endpunkt werden Objektwert und offene Schuld gesondert gegenübergestellt. Auf der Mietseite stehen Mietzahlungen und verbleibender Geldbestand.

Ein Tilgungsbetrag ist dabei zunächst Teil einer tatsächlichen Zahlung. Seine Wirkung auf die Endschuld wird im Bestand sichtbar. Er wird nicht zugleich als weitere Ausgabe zusätzlich zur vollständigen Rate addiert. Ebenso wenig ist ein angenommener Objektwert frei verfügbares Geld, solange kein entsprechender Verkauf im Modell stattfindet.

Ein kleiner erfundener Endpunkt

Nach dem selbst gewählten Zeitraum hätte die Kaufvariante im Beispiel ein Objekt mit angenommenem Wert von 300.000 Euro, eine offene Schuld von 220.000 Euro und 10.000 Euro Geldbestand. Ohne Verkaufskosten oder Steuern ergibt das rechnerisch 90.000 Euro aus Objektwert minus Schuld plus Geld. Die Mietvariante hätte unter ihren eigenen vollständig offenzulegenden Zahlungsannahmen einen Geldbestand von 95.000 Euro.

Die Differenz von 5.000 Euro ist keine Kaufempfehlung oder Mietempfehlung. Schon ein anderer Endwert verändert sie. Beide Endbeträge allein erklären außerdem noch nicht, welche laufende Belastung während des Wegs erforderlich war und ob sie getragen werden konnte.

Die Entscheidung auf ihre empfindlichen Annahmen prüfen

Verändere einzeln Haltedauer, größere Eigentumsausgaben, Mietentwicklung und Objektendwert. Markiere jeden Wert als eigene Annahme statt als Prognose. Für Steuern, Verträge, Finanzierung und gegebenenfalls Verkaufskosten ist eine individuelle Ergänzung nötig.

Das brauchbare Ergebnis benennt, bei welchen Annahmen die Bewertung kippt und welche Wohnbedürfnisse die Rechnung nicht in Euro ausdrückt. Ein scheinbar exakter Endbetrag ohne offengelegte Zwischenzahlungen leistet diese Entscheidungshilfe nicht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vergleichene Wohnungen

Welche Wohnungen vergleichst du? Welche Unterschiede nimmst du bewusst in Kauf?

02 / Startpunkt

Gleiches Anfangsvermögen in beiden Varianten; gemeinsamer Anfangspunkt und Betrachtungszeitraum

03 / Kaufseite Zahlungen

Erwerbsauszahlungen und laufende Eigentumszahlungen einschließlich Kreditrate

04 / Mietseite Zahlungen

Mietzahlungen und Annahme zum verbleibenden Geldbestand, begründet

05 / Endbestände

Am Endpunkt: Objektwert, offene Schuld, Geldbestand je Variante getrennt

06 / Laufende Belastung

Welche Belastung war unterwegs nötig, und war sie tragbar?

07 / Empfindliche Annahmen

Haltezeit, größere Eigentumsausgaben, Mietentwicklung, Endwert einzeln verändern: wann kippt das Ergebnis?

08 / Offene Punkte

Steuern, Verträge, Finanzierung, Verkaufskosten, nicht in Euro messbare Wohnbedürfnisse; wer ergänzt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0015-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.