

Kaufen **NICHT** Mieten ?



Das folgende Beispiel einer Kauffinanzierung entspricht der Marktlage vom 14. Aug. 2026. Die Werte beinhalten die üblichen **Kaufnebenkosten** vgl. ff. (Kauf von privat: keine Maklergebühr). Die aufgezeigten Werte ergeben eine monatlich **Rate** (Kapitaldienst) von **€~ 1.061** (bei 88 m² Wohnfläche), zgl. Nebenkosten. **Ihr Zinsanteil (ähnlich einer Kaltmiete)** beträgt anfanglich p.M. **€ 704,42**, oder **€/m² 8,005!** ...was bis zur Gesamt-Tilgung „regelmäßig weniger“ wird! ...weil Sie laufend entschulden, jeden Monat & Jahr wird die Entschuldung mehr! Man kann es „Initiativsparen“ nennen, ...ist allerdings der Zinseszins-Effekt. **Dem entgegen entfallen die Guthabenzinsen des Geldes, das Sie als Eigenmittel eingesetzt haben!**

Die 1. interessante Überlegung ist dabei, was ist die vergleichbare Miete? ...aktuelle ist diese nach örtl. Mietspiegel (88 m² WFl.) zw. **€/m² 9,25 bis 10,50** monatlich: Tendenz steigend; ...die Zinskosten (€) sinken! Legt man einen Durchschnittswert, ohne Mietanpassungen zukünftig mit €~ 9,85 p.M. zugrunde, ergibt sich, **€ 867 Kalt-Miete!** ...zu **€~ 704 Zins: oder: monatlich €~ 163, also im 1. Jahr € 816 „gespart“; ...nach 10. Jahren) sind dies immerhin €~ 19.500 ! => Ihre Zinsertrag aus Eigengeld für die Wohnung, wäre allerdings um €~ 3,500 mehr gewesen** (bei relativ sicheren ~2%) ; .ggf. versteuert?
...doof an der Stelle: ...Sie hätten in der gleichen Zeit Ihrem Vermieter ...**allerdings €~ 104.000,- an Miete überwiesen!**“ ...eher mehr, da **keine Mieterhöhung bedacht ist!**

Die 2. interessante Überlegung ist nicht minder wichtig. Ist man unter 40, tatsächlich RICHTIG wichtig! Als Wohnungseigentümer tilgen Sie nicht nur, rückblickend dürfen Sie dazu mit einem sich ergebenden Mehrwert rechnen. In den letzten 50 Jahre rentierten Immobilien um 3% jährlich, dies bedeutet, schon in 10 Jahren ergibt sich aus dem Angebotswert bei +3% ein **MEHRWERT** von über €~ 88.000! Dazu addiert sich Ihre Tilgungsleistung von € 52.000, zus. € 140.000 Vermögen initiiert an statt € 104.000 an einen Vermieter bezahlt. Anders betrachtet: Sie wohnen toll und haben eine Investition mit über 65%iger Ertrags-Perspektive generiert!! ? wichtig?**die eigene Immobilie ist DIE wichtige Altersvorsorge!!**

Ihr Vorhaben: Kauf einer Eigentumswohnung

Kaufpreis	299.500 €
Grunderwerbsteuer (5 %)	14.975 €
Notargebühr (1,60 %)	4.792 €
Summe	319.267 €

Ihr eingesetztes Kapital

Bank- und Sparguthaben	105.300 €
Summe	105.300 €

Ihr benötigtes Darlehen **213.967 €**

Finanzierungsvorschlag

Soll / Effektiv*	Darlehenssumme	Zinsbindung	Monatl. Rate
3,95 % / 4,04 %	214.000 €	10 Jahre	1.061,08 €

* Gebundener Sollzins / Effektiver Jahreszins (p.a.)

Ihre Situation wird/kann eine andere sein, gerne erhalt Sie eine persönlich Betrachtung!

Wichtiger Hinweis: Selbstverständlich ist Ihre Anfrage unverbindlich und wird entsprechend den Erfordernissen des Datenschutzes behandelt; Gewerbl.-Zulassung (§ 34i & c) sind gegeben. Das Thema Immobilie als Investment wird unschiedlich betrachtet; ich kenne auch nach über 40 Jahren (faktischer) Erfahrung keine Alternative einer solideren Altersvorsorge, mit hoher Zuverlässigkeit. **Fakt ist auch:** ein Immobilien-Kauf kann Risiken haben, allerdings sind diese weitgehend absicherbar! ...freundlichst Karl R. Benner * Tel. mob.: 01707368206 * eMail: info@referenz-konzept.eu