

# Kaufen statt Mieten

Das nachfolgende Beispiel vergleicht die Modelle MIETE vs KAUF unmittelbar anhand einer Wohnung im Raum Villach (Belegt durch Kauf- und Mietverträge!)

## Eckdaten:

Wohnung mit 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Kaufpreis inkl. Nebenkosten

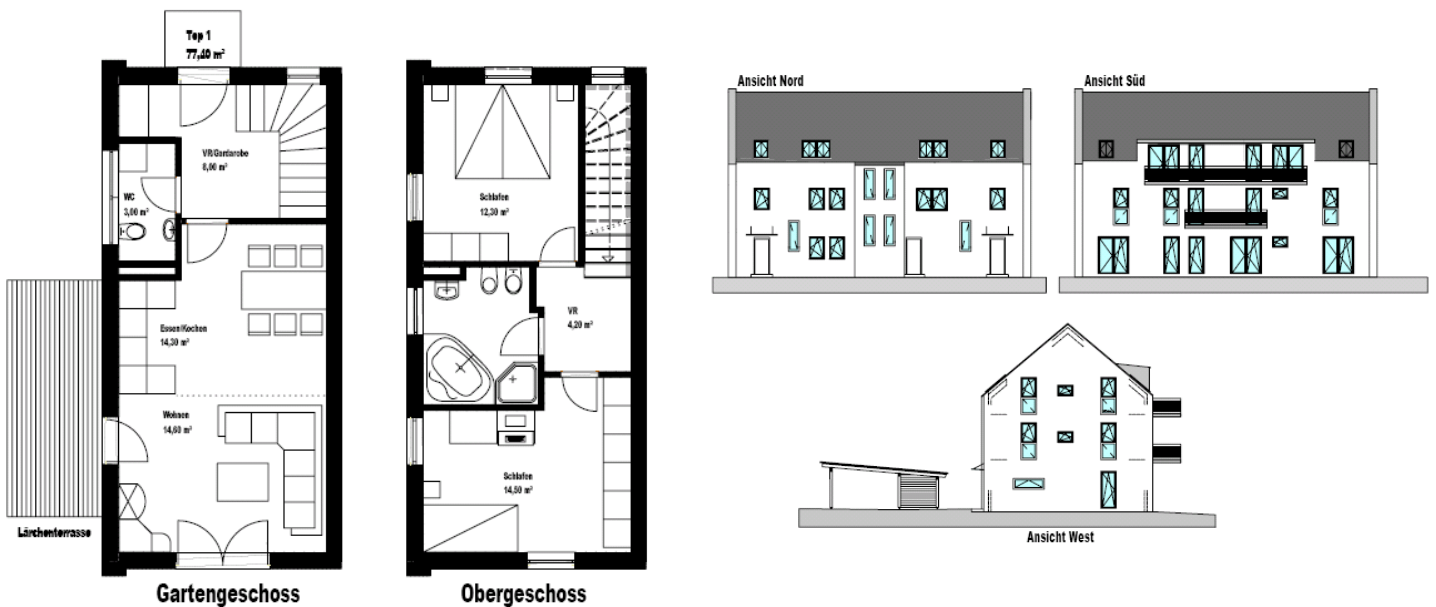
EUR 157.705,00

bzw.

Monatsmiete  
Betriebskosten

EUR 530,00  
EUR 100,00

Inflation im Durchschnitt 1,5 % p.a  
Stand des Berechnungsbeispiels 12/2008



## **Vorteile durch Kauf einer Wohnung:**

- **Sicherste Sparform – Ihr Vermögen steht im Grundbuch**
- **Sie legen Ihr Kapital inflationsgeschützt an**
- **Sie nutzen Ihre Sparform auch als Wohnraum**
- **Sie können die abbezahlte Wohnung als Sicherheit für Kredite nutzen**
- **Sie sind Eigentümer, nicht Mieter - Sie haben eine krisensichere Altersvorsorge**

Die nachfolgenden Tabellen vergleichen die monatlichen Kosten der Systeme Kaufen bzw. Mieten.

<b>Monatliche Kosten bei Kauf</b>	
<b>Top 1</b>	<b>77,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>149.000,00 €</b>
3,5 % Grunderwerbsteuer	5.215,00 €
1,0 % Eintragungsgebühr	1.490,00 €
Vertragspauschale Notar	2.000,00 €
<b>Erwerbskosten inkl. Nebenkosten</b>	<b>157.705,00 €</b>
Wohnbauförderung gesamt	69.390,00 €
<b>davon 60 % Direktdarlehen</b>	<b>41.634,00 €</b>
davon 40 % Annuitätenzuschuss	27.756,00 €
Erwerbskosten inkl. Nebenkosten	157.705,00 €
abzüglich Direktdarlehen Wohnbauförderung	41.634,00 €
abzüglich Eigenmittel	- €
<b>Finanzierungsbedarf ***</b>	<b>116.071,00 €</b>
<b>Ihre monatlichen Belastungen:</b>	
Rückzahlung Bauspardarlehen ***	625,88 €
Rückzahlung Wohnbauförderung	34,70 €
Annuitätenzuschuss	144,56 €
<b>GESAMTBELASTUNG</b>	<b>516,01 €</b>
<b>Betriebskosten komplett</b>	<b>100,00 €</b>
<b>Monatliche Gesamtkosten</b>	<b>616,01 €</b>

<b>Monatliche Kosten bei Miete</b>	
<b>Top 1</b>	<b>77,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Miete</b>	
Monatsmiete	530,00 €
Betriebskosten	100,00 €
<b>Monatliche Gesamtkosten</b>	<b>630,00 €</b>

\*\*

Die Werte wurden aufgrund aktueller Miet- sowie Kaufverträge verglichen. Ausgegangen wurde von einer Durchschnittlichen Inflation von 1,5 % pro Jahr. Die Kreditraten basieren auf dem Stand 11/08 – Bauspardarlehen Laufzeit 30 Jahre. Die Verzinsung des Darlehens wurde mit 4,5 % angesetzt (Bausparkredite haben Zinssätze von minimal 3 % und maximal 6 %).

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Gesamtkosten für den Zeitraum von 15 Jahren für Kauf bzw. Mieten der Wohnung lt. Beispiel  
 Es wird deutlich, dass die Variante Kauf deutlich günstiger ist, als die Variante Mieten – **die Ersparnis beträgt EUR 4.826,44**

Gesamtkosten für 15 Jahre - Modell Kauf										
Jahr	Kreditrate [EUR/Monat]	Kreditrate [EUR/Jahr]	Rate WBF [EUR/Monat]	Rate WBF [EUR/Jahr]	AZ-WBF [EUR/Monat]	AZ-WBF [EUR/Jahr]	Betriebskosten [EUR/Monat]	Betriebskosten [EUR/Jahr]	Gesamtkosten [EUR/Monat]	Gesamtkosten [EUR/Jahr]
2008	625,88 €	7.510,56 €	36,50 €	438,00 €	145,98 €	- 1.751,76 €	100,00 €	1.200,00 €	<b>616,40 €</b>	7.396,80 €
2009	625,88 €	7.510,56 €	36,50 €	438,00 €	145,98 €	- 1.751,76 €	101,50 €	1.218,00 €	<b>617,90 €</b>	7.414,80 €
2010	625,88 €	7.510,56 €	36,50 €	438,00 €	145,98 €	- 1.751,76 €	103,02 €	1.236,27 €	<b>619,42 €</b>	7.433,07 €
2011	625,88 €	7.510,56 €	36,50 €	438,00 €	145,98 €	- 1.751,76 €	104,57 €	1.254,81 €	<b>620,97 €</b>	7.451,61 €
2012	625,88 €	7.510,56 €	36,50 €	438,00 €	121,65 €	- 1.459,80 €	106,14 €	1.273,64 €	<b>646,87 €</b>	7.762,40 €
2013	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	121,65 €	- 1.459,80 €	107,73 €	1.292,74 €	<b>666,70 €</b>	8.000,38 €
2014	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	121,65 €	- 1.459,80 €	109,34 €	1.312,13 €	<b>668,31 €</b>	8.019,77 €
2015	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	121,65 €	- 1.459,80 €	110,98 €	1.331,81 €	<b>669,95 €</b>	8.039,45 €
2016	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	97,32 €	- 1.167,84 €	112,65 €	1.351,79 €	<b>695,95 €</b>	8.351,39 €
2017	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	97,32 €	- 1.167,84 €	114,34 €	1.372,07 €	<b>697,64 €</b>	8.371,67 €
2018	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	97,32 €	- 1.167,84 €	116,05 €	1.392,65 €	<b>699,35 €</b>	8.392,25 €
2019	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	97,32 €	- 1.167,84 €	117,79 €	1.413,54 €	<b>701,09 €</b>	8.413,14 €
2020	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	72,99 €	- 875,88 €	119,56 €	1.434,74 €	<b>727,19 €</b>	8.726,30 €
2021	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	72,99 €	- 875,88 €	121,36 €	1.456,26 €	<b>728,99 €</b>	8.747,82 €
2022	625,88 €	7.510,56 €	54,74 €	656,88 €	72,99 €	- 875,88 €	123,18 €	1.478,11 €	<b>730,81 €</b>	8.769,67 €
		<b>112.658,40 €</b>		<b>8.758,80 €</b>		<b>- 20.145,24 €</b>		<b>20.018,57 €</b>		<b>121.290,53 €</b>

Gesamtkosten für 15 Jahre Modell Kauf:	
Summe Kreditraten Bausparkasse *	112.658,40 €
Summe Rückzahlung WBF	8.758,80 €
Summe Annuitätenzuschuss WBF	- 20.145,24 €
Summe der Betriebskosten	20.018,57 €
	<b>121.290,53 €</b>

WBF = Wohnbauförderung
Rate WBF = Rückzahlung Wohnbauförderung Direktdarlehen
AZ-WBF = Annuitätenzuschuss Wohnbauförderung

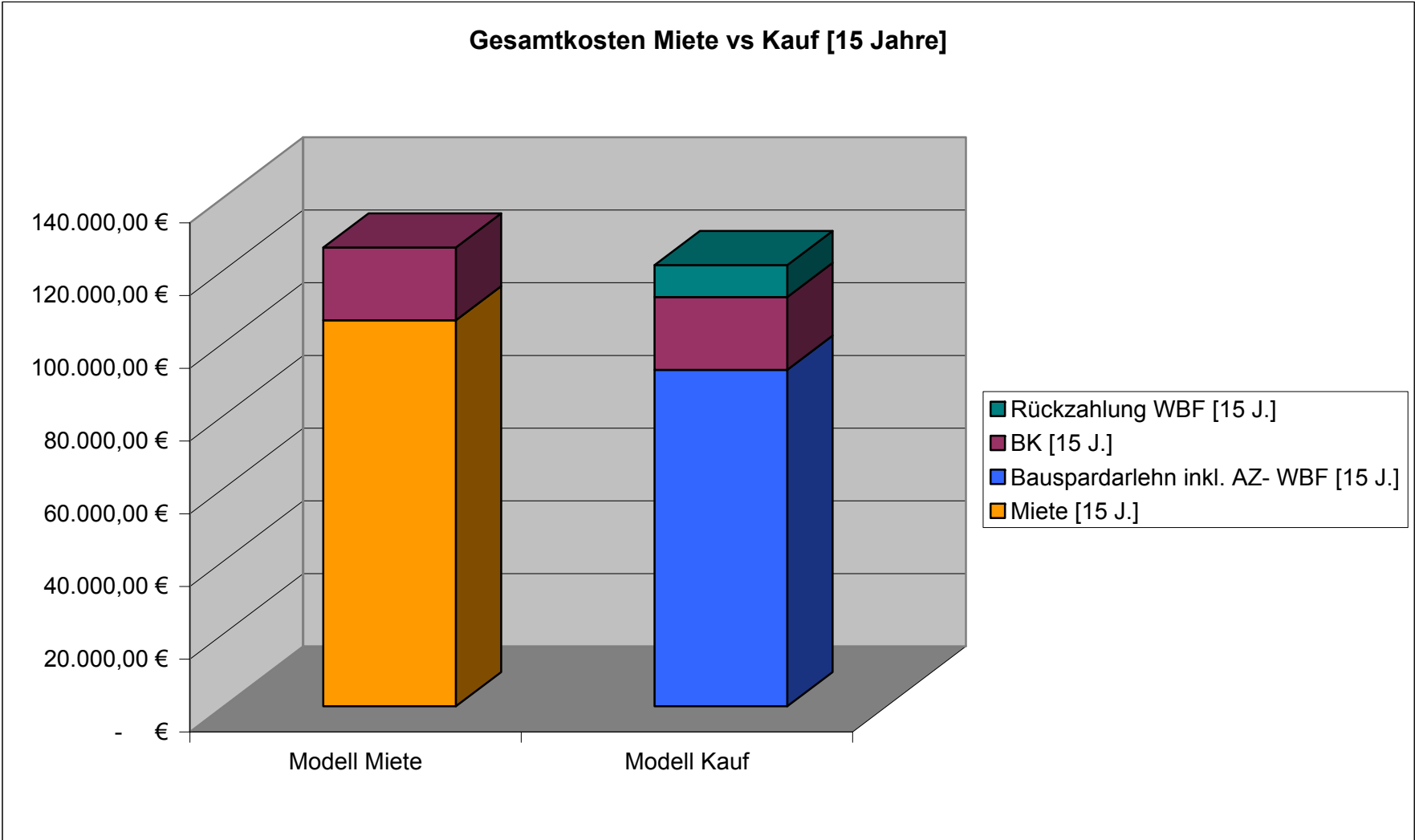
### Gesamtkosten für 15 Jahre - Modell Miete

Jahr	Miete [EUR/Monat]	Miete [EUR/Jahr]	Betriebskosten [EUR/Monat]	Betriebskosten [EUR/Jahr]	Gesamtkosten [EUR/Monat]	Gesamtkosten [EUR/Jahr]
2008	530,00 €	6.360,00 €	100,00 €	1.200,00 €	<b>630,00 €</b>	7.560,00 €
2009	537,95 €	6.455,40 €	101,50 €	1.218,00 €	<b>639,45 €</b>	7.673,40 €
2010	546,02 €	6.552,23 €	103,02 €	1.236,27 €	<b>649,04 €</b>	7.788,50 €
2011	554,21 €	6.650,51 €	104,57 €	1.254,81 €	<b>658,78 €</b>	7.905,33 €
2012	562,52 €	6.750,27 €	106,14 €	1.273,64 €	<b>668,66 €</b>	8.023,91 €
2013	570,96 €	6.851,53 €	107,73 €	1.292,74 €	<b>678,69 €</b>	8.144,27 €
2014	579,52 €	6.954,30 €	109,34 €	1.312,13 €	<b>688,87 €</b>	8.266,43 €
2015	588,22 €	7.058,61 €	110,98 €	1.331,81 €	<b>699,20 €</b>	8.390,43 €
2016	597,04 €	7.164,49 €	112,65 €	1.351,79 €	<b>709,69 €</b>	8.516,28 €
2017	606,00 €	7.271,96 €	114,34 €	1.372,07 €	<b>720,34 €</b>	8.644,03 €
2018	615,09 €	7.381,04 €	116,05 €	1.392,65 €	<b>731,14 €</b>	8.773,69 €
2019	624,31 €	7.491,76 €	117,79 €	1.413,54 €	<b>742,11 €</b>	8.905,29 €
2020	633,68 €	7.604,13 €	119,56 €	1.434,74 €	<b>753,24 €</b>	9.038,87 €
2021	643,18 €	7.718,19 €	121,36 €	1.456,26 €	<b>764,54 €</b>	9.174,46 €
2022	652,83 €	7.833,97 €	123,18 €	1.478,11 €	<b>776,01 €</b>	9.312,07 €
		<b>106.098,40 €</b>		<b>20.018,57 €</b>		<b>126.116,96 €</b>

#### Gesamtkosten für 15 Jahre Modell Miete:

Summe der Mieten	106.098,40 €
Summe der Betriebskosten	20.018,57 €
	<b>126.116,96 €</b>

Die nachfolgende Grafik zeigt deutlich, dass der Kauf der Wohnung günstiger ist, als diese zu mieten.– die Kosten für Mieten steigen demnach stärker, als die Kosten für den Kauf der Wohnung.



## Ihre Vorteile auf einen Blick

Die nachstehende Tabelle zeigt das „Ersparte“ = krisensicheres Immobilienvermögen nach 15 Jahren.

Eigentumswohnung als Sparform	
Wert der Wohnung per Stichtag 31.12.2023 *	180.819,31 €
Investitionskosten (Adaptierung auf Neubaustandard)	- 21.000,00 €
Restkredit Bausparkasse per Stichtag 31.12.2023	- 81.205,02 €
Restschuld Wohnbauförderung per Stichtag 31.12.2023	- 38.854,00 €
<b>IHR VERMÖGEN NACH 15 JAHREN</b>	<b>39.760,29 €</b>

Der Wert der Wohnung per Stichtag 31.12.2023 wurde mit EUR 180.819,31 errechnet. Dabei erfolgte eine Inflationsanpassung des Kaufpreises von EUR 149.000,-- (Stand 2009) von 1,5 % p.a. über den Zeitraum von 15 Jahren.

**Erfahrungen der letzten 50 Jahre zeigen, dass die Wertsteigerungen für Immobilien in guten Lagen deutlich über der Inflationsrate lagen. Die gegenständliche Berechnung geht von einer moderaten Wertsteigerung in der Höhe der durchschnittlichen Inflation aus.**

Die angeführten Investitionskosten von EUR 21.000,-- wurden angesetzt, um zum Stichtag 31.12.2023 eine neuwertige Wohnung vorzufinden. Berechnet wurden die Kosten für die Erneuerung sämtlicher Fußbodenbeläge (Parkett, Fliesen), Innentüren, Fenster und der gesamten sanitären Ausstattung sowie diverser Malerarbeiten.

Ihr Vorteil bei Kauf einer Eigentumswohnung	
IHR VERMÖGEN NACH 15 JAHREN	39.760,29 €
Kostenvorteil durch Kauf statt Miete	4.826,44 €
<b>IHR FINANZVORTEIL NACH 15 JAHREN</b>	<b>44.586,73 €</b>