

Mieten oder Kaufen? Entscheidungs-Checkliste

5 Dimensionen für die richtige Wahl

Du hast im Rechner die Zahlen gesehen. Vielleicht liegt Mieten vorne. Vielleicht Kaufen. Aber Zahlen sind nur die halbe Wahrheit. Diese Checkliste hilft dir, die richtige Entscheidung für DEINE Lebenssituation zu treffen – jenseits der reinen Mathematik.

Die 5-Dimensionen-Entscheidungsmatrix

Dimension 1: Finanzielle Tragfähigkeit

- Eigenkapital vorhanden: Minimum 20–30 % + Nebenkosten (ca. 10 %)
- Monatliche Rate nicht über 35–40 % des Nettoeinkommens
- Notgroschen bleibt unangetastet (10.000–20.000 €)
- Job ist sicher und Einkommen stabil für die nächsten 5+ Jahre
- Keine hohen bestehenden Schulden (Dispo, Ratenkredite)
- Partner verdient mit? Dann: Was passiert bei Trennung oder Todesfall?

Ergebnis: Wenn alle Punkte erfüllt sind → Kaufen ist finanziell tragbar. Wenn 2+ Punkte fehlen → Mieten ist die sicherere Wahl.

Dimension 2: Lebensplanung und Flexibilität

- Wohndauer: Plane ich, mindestens 10–15 Jahre am gleichen Ort zu bleiben?
- Berufliche Mobilität: Ist ein Jobwechsel in eine andere Stadt unwahrscheinlich?
- Familienplanung: Passt die Immobilie auch in 5 Jahren noch (Kinderzimmer)?
- Gesundheit: Keine absehbaren gesundheitlichen Einschränkungen (Barrierefreiheit)?
- Partnerschaft: Beziehung ist stabil und beide wollen am gleichen Ort bleiben?

Ergebnis: Je mehr Ja-Antworten, desto eher passt Kaufen. Bei 3+ Nein-Antworten → Flexibilität durch Mieten ist wertvoller.

Dimension 3: Mathematische Faktoren (aus dem Rechner)

- Kaufpreis-Miete-Verhältnis: Unter 25 = günstig, über 30 = teuer
- Berechnung: $\text{Kaufpreis} \div (\text{Jahreskaltmiete} \times 12)$
- Erwartete Wertsteigerung realistisch? (Deutschland: 1–2 % p.a. real)
- Anlagerendite erreichbar? (ETF: historisch 7 % p.a.)
- Kreditzins aktuell niedrig? (Unter 3,5 % = günstig)
- Habe ich die Disziplin, als Mieter konsequent zu investieren?

Ergebnis: Wenn Kaufpreis-Miete-Verhältnis über 30 liegt UND du diszipliniert investierst → Mieten ist mathematisch überlegen.

Dimension 4: Psychologie und Persönlichkeit

- Zwangsspar-Typ: Brauche ich die Verpflichtung, um zu sparen?
- Sicherheitsbedürfnis: Fühle ich mich nur mit Eigentum wohl?
- Gestaltungsfreiheit: Ist es mir wichtig, alles umbauen zu können?
- Risikobereitschaft: Kann ich mit Marktschwankungen am Aktienmarkt leben?
- Heimat-Gefühl: Brauche ich das Gefühl von 'meinem Zuhause'?
- Stress-Toleranz: Kann ich mit der Last eines 30-Jahres-Kredits schlafen?

Ergebnis: Starkes Sicherheitsbedürfnis + Zwangsspar-Typ = Kaufen passt besser. Hohe Risikobereitschaft + Flexibilität = Mieten + ETF ist dein Weg.

Dimension 5: Standort und Marktlage

- Lage: Ist die Region langfristig attraktiv? (Arbeitsmarkt, Infrastruktur)
- Demografie: Wächst die Bevölkerung oder schrumpft sie?
- Mietmarkt: Sind die Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen (3+ % p.a.)?
- Kaufpreise: Sind die Preise in den letzten 5 Jahren explodiert (Risiko Blase)?
- Neubaugebiet vs. Altbau: Sanierungsstau bei Altbauten kann teuer werden
- Alternative: Gibt es attraktive Mietwohnungen in der gleichen Gegend?

Ergebnis: Wachsende Region + moderate Kaufpreise + hohe Mieten = Kaufen lohnt sich.
Schrumpfende Region + überteuerte Kaufpreise = Mieten ist sicherer.

Deine persönliche Entscheidungsmatrix

Zähle deine Punkte in jeder Dimension:

Kaufen spricht für dich, wenn:

- Dimension 1: Alle 6 Punkte erfüllt
- Dimension 2: 4+ Ja-Antworten
- Dimension 3: Kaufpreis-Miete-Verhältnis unter 25
- Dimension 4: Sicherheitsbedürfnis + Zwangsspar-Typ
- Dimension 5: Wachsende Region + moderate Preise

Mieten spricht für dich, wenn:

- Dimension 1: 2+ Punkte fehlen
- Dimension 2: 3+ Nein-Antworten
- Dimension 3: Kaufpreis-Miete-Verhältnis über 30
- Dimension 4: Hohe Risikobereitschaft + Flexibilität
- Dimension 5: Überteuerte Kaufpreise oder schrumpfende Region

■ Die 3 häufigsten Denkfehler:

1. **"Miete ist rausgeschmissenes Geld"**: Falsch! Als Mieter investierst du die Differenz
2. **"Immobilie ist immer sichere Altersvorsorge"**: Klumpenrisiko ignoriert Diversifikation
3. **"Ich kaufe jetzt, bevor die Preise weiter steigen"**: FOMO führt zu Überzahlung

Bonus: Der hybride Ansatz

Die beste Strategie ist oft eine Kombination: Kaufe eine kleinere, günstigere Immobilie (statt der Traumvilla) und investiere parallel in ETFs. So hast du:

- Wohnsicherheit durch Eigentum
- Diversifikation durch ETF-Portfolio
- Flexibilität für Lebensveränderungen
- Niedrigere Kreditrate = weniger Stress

Beispiel: Kaufe für 300.000 € statt 500.000 € und investiere die Differenz monatlich in ETFs. Nach 25 Jahren hast du beides: abbezahlte Immobilie UND Depot.

Was jetzt?

Diese Checkliste zeigt dir die Dimensionen. Aber jede Lebenssituation ist einzigartig. Im kostenlosen Erstgespräch analysieren wir DEINE Situation in allen 5 Dimensionen und entwickeln eine maßgeschneiderte Strategie.

Kostenloses Erstgespräch vereinbaren

30 Minuten persönliches Gespräch

Unverbindlich und kostenfrei

Konkrete Handlungsempfehlungen

→ fadi.finance/termin-vereinbaren