

Weiter mieten oder doch finanzieren?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Ob Mieten oder Finanzieren günstiger ist, hängt von deiner Situation ab. Mieter bleiben flexibel und tragen keine Instandhaltung, riskieren aber Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigung. Eigentümer bauen Vermögen auf und wohnen im Alter mietfrei, binden dafür Kapital und tragen alle Kosten selbst. Der ehrliche Vergleich stellt Kaltmiete gegen Rate plus Instandhaltung, Grundsteuer und Versicherungen, über 15 bis 20 Jahre gerechnet.

Vor allem in gefragten Lagen steigen die Mieten spürbar, und die Idee einer eigenen Immobilie klingt verlockend. Das Wohnen im Eigentum bringt Vorteile mit sich, birgt aber auch Risiken. Und in der Mietwohnung läuft nicht immer alles wie geplant, bei einer Eigenbedarfskündigung stehen viele Mieter vor großen Problemen. Am Ende musst du abwägen, was zu dir passt.

Im folgenden Artikel haben wir die Vor- und Nachteile von Miet- und Kaufimmobilien zusammengestellt und zeigen dir, wie du beide Varianten ehrlich vergleichst.

Mieten versus Finanzieren, die Vor- und Nachteile einer Mietwohnung

Ein großer Vorteil der Mietwohnung ist die Flexibilität: Willst du aus beruflichen oder privaten Gründen umziehen, kündigst du die Wohnung unproblematisch. In gefragten Städten kann allerdings die Suche nach der neuen Bleibe zum Problem werden.

Als Mieter musst du dir um Reparaturen und Instandhaltung keine Gedanken machen, der Eigentümer ist zuständig und trägt die Kosten.

Es gibt aber auch Nachteile:

Dir gehört die Wohnung nicht, also hast du keine Gestaltungsfreiheit. Einen Durchbruch schaffen, zwei Zimmer zusammenlegen, das Bad nach deinen Wünschen umbauen, für alles brauchst du die Zustimmung des Vermieters.

Ein Gedanke, der viele Mieter schreckt, ist die Eigenbedarfskündigung. Vermieter dürfen kündigen, wenn sie selbst oder ein Familienmitglied einziehen wollen. Solche Kündigungen landen zwar häufig vor Gericht, am Ende droht aber der Auszug. Gerade bei privaten Vermietern besteht dieses Risiko real.

Dazu kommt: Die Miete ist nicht fix. Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Grenzen gehören über die Jahre dazu.

Miete oder Monatsrate, die Vor- und Nachteile einer eigenen Immobilie

Finanzierst du ein eigenes Zuhause, hat das mehrere Vorteile:

- Du baust langfristig Vermögen auf, steigen die Immobilienpreise, profitierst du von der Wertentwicklung.
- Ist die Immobilie bis zum Ruhestand abbezahlt, wohnst du im Alter mietfrei und trägst nur noch die Nebenkosten.
- Als Eigentümer hast du volle Gestaltungsfreiheit und passt Haus oder Wohnung deinen Wünschen an.

Dem stehen Nachteile gegenüber:

- Geht etwas kaputt, bist du für Reparatur und Kosten verantwortlich. Zur Kreditrate kommen Instandhaltung und laufende Unterhaltung dazu.
- Du bist unflexibel: Vor einem Ortswechsel steht Verkauf oder Vermietung.
- Dein Vermögen steckt in der Immobilie, frei verfügbar ist es nicht.

Ist Finanzieren günstiger als Mieten?

Beim Vergleich zählen alle monatlichen Aufwendungen. Bei der Miete ist das einfach: Kaltmiete plus Nebenkosten stehen auf einen Blick fest.

Bei der Finanzierung rechnet du neben der Monatsrate auch Versicherungen, Grundsteuer und Instandhaltungsrücklagen ein, als Faustwert für die Rücklage gilt rund ein Euro je Quadratmeter und Monat, bei älteren Objekten mehr. Erst diese Vollkostenrechnung macht den Vergleich ehrlich.

Mach dabei keine Momentaufnahme, sondern einen langfristigen Vergleich über 15 bis 20 Jahre: Die Miete steigt erfahrungsgemäß über die Jahre, während deine Rate bei langer Zinsbindung konstant bleibt, und mit jedem Jahr wächst dein Tilgungsanteil, also dein Vermögen. Auf der anderen Seite steht das Zinsniveau: Je höher der Zins, desto länger dauert es, bis die Kaufvariante die Mietvariante überholt. Rechne beide Szenarien mit realistischen Annahmen durch, unser [Budgetrechner](#) liefert die Basis.

Berücksichtige auch dein Eigenkapital: Was du in den Kauf steckst, steht für andere Zwecke nicht mehr zur Verfügung, und könnte alternativ angelegt werden. Auch diese Opportunität gehört in die Rechnung.

Fazit

Eine pauschale Antwort, ob Mieten oder Finanzieren die bessere Wahl ist, gibt es nicht. Es kommt auf deine Situation und deine Lebensplanung an. Schau dir die Vor- und Nachteile genau an, rechne beide Varianten über einen langen Zeitraum durch, und entscheide dann, was zu dir passt.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Frage ist selten „Mieten oder Kaufen“, sondern „Kaufen zu welchem Preis und mit welcher Rate“. Wer seine Kaltmiete als Rate ansetzt und die Vollkosten kennt, sieht schnell, welche Kaufpreise realistisch tragbar sind, und welche nicht. Genau diese

Rechnung machen wir im Erstgespräch, neutral und mit deinen echten Zahlen. [Termin vereinbaren.](#)

QUELLEN UND STAND

- § Vergleichsgrößen: gängige Kalkulationspraxis (Instandhaltungsrücklage ca. 1 €/m²/Monat als Faustwert)