



FINANZSTRUKTUR Wohnweiche

HANDBUCH

Kaufen oder Mieten

Finanzstruktur Wohnweiche · Fassung 2026.4.26

Wohneigentum oder Miete — unter identischen Annahmen

durchgerechnet: Das Programm stellt den Kauf einer selbstgenutzten Immobilie mit Finanzierung der Vergleichsmiete mit konsequent angelegter Differenz gegenüber, Monat für Monat bis zum gewählten Alter, und zeigt, was beide Wege für den Ruhestand bedeuten.

Kostenlos, ohne Installation und ohne Internetverbindung: Ihre Daten bleiben auf Ihrem Rechner.

Inhalt

1	Was ist diese Software und für wen ist sie gedacht?	Einführung
2	Worum es geht — und worum es nicht geht	Erwartungen an die Ergebnisse
3	Was die Software leistet	Funktionsumfang
4	Was Sie benötigen, bevor Sie starten	Technik und Unterlagen
5	Erster Start und Einrichtung	Paket, Einstiegsdialog, erste Sicherung
6	Update auf eine neue Programmversion	Daten in die neue Fassung übernehmen
7	So speichern Sie Ihre Arbeit richtig	Sichern, laden, als HTML ablegen
8	Das Bedienkonzept im Überblick	Kopfleiste, Reiter, zwei Ansichten
9	Der Schnellrechner für Einsteiger	Vier Profile, acht Angaben
10	Das Rechenmodell	Cashflow-Parität und Nettovermögen
11	Persönliche Angaben	Alter, Horizont, Bezugsjahr
12	Die Immobilie und die Kaufnebenkosten	Kaufpreis, Bundesland, Marktlage
13	Die Finanzierung	Zins, Tilgung, Vorfälligkeit
14	Laufende Eigentümerkosten	Instandhaltung, Rücklage, Sanierung
15	Die Vergleichsmiete	Miete, Umzüge, Spar-Disziplin
16	Das Vergleichsdepot	Rendite, Kosten, Steuern
17	Verkaufs- und Risikoannahmen	Wertsteigerung, Eigenbedarf
18	Wohn-Riester	Geförderte Tilgung, Wohnförderkonto
19	Pflegerisiko	Heimeinzug und Verwertungspflicht
20	Hinweise und Prüfungen bei der Eingabe	Grenzen, Rückfall, Warnungen
21	Die Vermögensentwicklung	Kernergebnis und Veräußerungssicht
22	Der verzögerte Kauf	Erst mieten, dann kaufen
23	Die Zahlungsströme	Jahresgang und Total-Liquidation
24	Sensitivität und Monte-Carlo-Simulation	Wie robust ist das Ergebnis?

25	Wohnen im Ruhestand	Wohnkosten, Pflege, Eigenbedarf
26	Was nun? Der persönliche Leitfaden	Vier Fragen, nächste Schritte
27	Der Druckreport	Bericht und Drucken
28	Administration	Sicherheit, Selbsttest, Quellen
29	Die Rechnung aktuell halten	Bezugsjahr und Annahmen prüfen
30	Rechtliche und steuerliche Grundlagen	Was das Programm abbildet
31	Bekannte Einschränkungen	Was bewusst vereinfacht ist
32	Hilfe, Updates und freiwillige Unterstützung	Kontakt und Bezug
33	Häufige Fragen	Kurz beantwortet

Ein Klick auf eine Zeile springt zum Kapitel, ebenso jeder Verweis „Kapitel ...“ im Text; die Kapitel stehen auch als Lesezeichen in der Seitenleiste des PDF-Betrachters.

Keine Steuerberatung · Keine Rechtsberatung · Keine Anlageberatung · Keine Finanzierungsberatung

Der Entwickler ist weder Steuerberater noch Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Anlage-, Versicherungs- oder Finanzierungsvermittler und nicht zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung in Steuersachen im Sinne des § 3 Steuerberatungsgesetz befugt. Diese Software und dieses Handbuch stellen ausdrücklich keine Steuer-, Rechts-, Anlage- oder Finanzierungsberatung dar, ersetzen eine solche nicht und geben keine Empfehlung, ob Sie kaufen oder mieten sollten. Durch die Nutzung kommt keine Beratungsbeziehung zustande. Alle Ergebnisse beruhen auf vereinfachten, typisierten Annahmen und sind vor jeder Entscheidung durch eine zugelassene Berufsperson individuell zu prüfen.

Finanzstruktur Wohnweiche ist ein kostenloses Programm für eine der größten finanziellen Entscheidungen im Leben: eine Wohnung oder ein Haus zur Selbstnutzung kaufen — oder weiter zur Miete wohnen. Es rechnet beide Wege unter **identischen Annahmen** gegeneinander:

- **Kaufen:** Sie erwerben die Immobilie, setzen Ihr Eigenkapital ein, finanzieren den Rest mit einem Annuitätendarlehen und tragen Zinsen, Instandhaltung und die laufenden Eigentümerkosten.
- **Mieten und Investieren:** Sie wohnen in einer vergleichbaren Wohnung zur Miete und legen das Eigenkapital sowie jeden Monat die Differenz zu den Ausgaben des Käufers in einem breit gestreuten Wertpapierdepot an.

Beide Wege werden Monat für Monat bis zu dem Alter geführt, das Sie als Betrachtungshorizont festlegen — vorgegeben ist das Alter von 85 Jahren. Am Ende steht das Nettovermögen beider Wege, nominal und in heutiger Kaufkraft. Zusätzlich zeigt das Programm, wie sich der jeweilige Weg im Ruhestand auswirkt: Wer schuldenfrei im Eigentum wohnt, hat geringere Wohnkosten — gleichsam eine Zusatzrente.

Für wen

- Paare und Familien, die vor einem Immobilienkauf stehen,
- Mieterinnen und Mieter, die wissen möchten, ob sich ihr Weg auch langfristig rechnet,
- Menschen kurz vor dem Ruhestand, die mit hohem Eigenkapital über einen Kauf nachdenken,
- alle, die die Kauf-oder-Miet-Frage als Baustein der eigenen Altersvorsorge durchdenken wollen.

Vorkenntnisse sind nicht erforderlich. Die Ansicht **Einsteiger** kommt mit acht Angaben aus (Kapitel 9); die Ansicht **Experte** öffnet alle Annahmen — Zinsen, Tilgung, Wertsteigerung, Kapitalmarkttrendite, Steuern, Eigenbedarfs- und Pflegerisiko (Kapitel 8).

Die Kernfrage ist nicht „Was ist billiger?“

Käufer und Mieter geben im Modell jeden Monat **denselben Betrag** aus. Verglichen wird, wie viel Vermögen jeder Weg daneben aufbaut. Diese faire Vergleichsbasis heißt Cashflow-Parität und ist in Kapitel 10 erklärt.

Ihre Daten bleiben bei Ihnen

Das Programm ist eine einzige HTML-Datei und läuft vollständig in Ihrem Browser. Eine in der Datei fest hinterlegte Sicherheitsrichtlinie verbietet dem Browser jede automatische Verbindung ins Internet; das Programm misst selbst, ob diese Sperre wirkt. Das Abzeichen  **Lokal · keine autom. Übertragung** oben in der Kopfleiste zeigt das Ergebnis; ein Klick darauf öffnet die Sicherheitsprüfung mit den Belegen (Kapitel 28). Das Programm verwendet weder Cookies noch den lokalen Browserspeicher.

Die Software ist ein Rechen- und Anschauungswerkzeug. Sie macht sichtbar, wie Kauf und Miete unter Ihren Annahmen auseinanderlaufen und welche Annahmen das Ergebnis tragen. Sie ist keine Finanzierungsberatung, kein Angebotsvergleich und keine Prognose.

- **Die beiden wichtigsten Annahmen sind unsicher.** Wertsteigerung der Immobilie und Rendite des Depots entscheiden fast allein, welcher Weg vorn liegt. Schon ein Prozentpunkt Unterschied kann das Ergebnis drehen. Deshalb gehört die Sensitivitäts-Matrix zu jedem Ergebnis dazu (Kapitel 24).
- **Lange Zeiträume vergrößern Unterschiede.** Über vierzig Jahre wirkt der Zinseszins enorm. Differenzen im Millionenbereich sind eine mathematische Folge der Annahmen, keine Aussage darüber, was wahrscheinlich oder wünschenswert ist.
- **Das Modell unterstellt diszipliniertes Sparen.** Der Mieter legt die Differenz jeden Monat tatsächlich an. Wer sie ausgibt, verliert den rechnerischen Vorteil des Mietens. Die Spar-Disziplin lässt sich in der Ansicht Experte einstellen (Kapitel 15).
- **Ein Objekt, ein Erwerb, ein Verkauf.** Mehrfache Umzüge des Eigentümers mit erneuten Kaufnebenkosten bildet das Programm nicht ab (Kapitel 31).
- **Nicht alles lässt sich in Euro fassen.** Wohnsicherheit, Gestaltungsfreiheit, Flexibilität und Klumpenrisiko stellt das Programm eigens als Eigenschaften jenseits der Rendite dar (Kapitel 21).
- **Rechtsstand Oktober 2026.** Grunderwerbsteuersätze, § 23 EStG, Mietrecht und das Wohn-Riester-Übergangsrecht sind zu diesem Stand verarbeitet. Spätere Änderungen sind nicht automatisch enthalten.



Der Grundsatz

Das Programm sagt nicht, ob Sie kaufen oder mieten sollen. Es zeigt, unter welchen Annahmen welcher Weg vorn liegt — und wo das Ergebnis so knapp ist, dass Lebensplanung, Sicherheit und Flexibilität den Ausschlag geben sollten.

FUNKTION	BESCHREIBUNG
Schnellrechner	Vier Wohnsituationsprofile und acht Angaben für einen ersten Vergleich mit dokumentierten Standardwerten (Kapitel 9).
Vollständige Eingabe	Persönliche Angaben, Immobilie, Finanzierung, Wohn-Riester, Eigentümerkosten, Vergleichsmiete, Vergleichsdepot, Pflegerisiko sowie Verkaufs- und Risikoannahmen – jede Karte mit ausführlicher Eingabehilfe (Kapitel 11 bis Kapitel 19).
Kaufnebenkosten	Grunderwerbsteuer nach Bundesland (3,5 bis 6,5 Prozent), Notar und Grundbuch, auf Wunsch Maklercourtage und Abzug von mitverkauftem Inventar (Kapitel 12).
Finanzierung	Annuitätendarlehen mit Zinsbindung, Anschlusszins, Sondertilgung und Vorfälligkeitsentschädigung bei einem Verkauf vor Ablauf der Zinsbindung (Kapitel 13).
Steuern im Depot	Abgeltungsteuer mit Teilfreistellung, jährliche Vorabpauschale, Sparer-Pauschbetrag und latente Steuer am Horizont (Kapitel 16).
Risiken	Eigenbedarfskündigung des Mieters nach Marktlage, Modernisierungs-Schock des Eigentümers, Pflegefall mit Verwertungspflicht nach § 90 SGB XII (Kapitel 17, Kapitel 14, Kapitel 19).
Vermögensentwicklung	Nettovermögen beider Wege über die Zeit, nominal und real, Schnittpunkt, Veräußerungssicht mit drei Linien, Sunk-Cost-Sicht und Eigenschaften jenseits der Rendite (Kapitel 21).
Dritter Weg	Erst mieten und sparen, später kaufen – mit einstellbarer Verzögerung und Sequenzrisiko-Abschlag (Kapitel 22).
Zahlungsströme	Jahrestabellen beider Wege und zwei Total-Liquidations-Sichten (Kapitel 23).
Sensitivität	Matrix aus 63 Annahmekonstellationen und eine Monte-Carlo-Simulation mit 500 bis 10.000 Läufen (Kapitel 24).
Wohnen im Ruhestand	Wohnkosten beider Wege zum Renteneintritt in heutiger Kaufkraft, Wohn-Riester in der Auszahlungsphase, Pflege- und Eigenbedarfsauswertung (Kapitel 25).
Was nun?	Vier Fragen und ein anbieterneutraler Leitfaden für die nächsten Schritte (Kapitel 26).
Druckreport	Druckfertige Zusammenfassung mit Ausgangslage, Ergebnissen, Matrix und Norm-Glossar (Kapitel 27).
Prüfungen	Selbsttest mit 30 Szenarien und vier Sicherheitsprüfungen sowie Warnhinweise bei auffälligen Eingaben (Kapitel 28, Kapitel 20).

Technische Voraussetzungen

VORAUSSETZUNG	HINWEIS
Browser	Ein aktueller Browser auf Basis von Chromium (Chrome, Edge), Firefox oder Safari. Der Internet Explorer wird nicht unterstützt.
Betriebssystem	Windows, macOS oder Linux. Auf iPad und iPhone nur über eine Webadresse (siehe unten).
Internet	Nicht erforderlich. Schriften, Logo und alle Programmteile sind in die Datei eingebettet; Diagramme zeichnet das Programm selbst.
Installation	Keine. Die HTML-Datei wird einfach geöffnet.
Speicherplatz	Knapp ein Megabyte je HTML-Datei; eine Datensicherung im JSON-Format ist nur wenige Kilobyte groß.

iPad und iPhone

Auf iPad und iPhone lässt sich die Programmdatei nicht direkt starten. Die Dateien-App zeigt HTML-Dateien nur als Vorschau an und führt dabei kein JavaScript aus; Safari öffnet keine lokal gespeicherten HTML-Dateien. Das ist kein Bedienfehler. Möglich sind:

- am Computer (Windows, macOS, Linux) — die getestete Umgebung;
- die Bereitstellung über eine https-Webadresse — dann läuft das Programm in Safari, und die Daten bleiben auf dem Gerät, denn das Programm baut von sich aus keine Verbindungen auf. Gesichert wird über  **Daten sichern** und  **Daten laden**, denn eine mit  **Als HTML sichern** gespeicherte Datei lässt sich auf dem iPad wieder nicht öffnen. Auf dem Webspace nie eine Datei mit eigenen Daten ablegen;
- Apps anderer Anbieter mit eingebautem Browser — sie können funktionieren, sind aber weder getestet noch unterstützt.

Die Bedienung per Touchscreen ist nicht geprüft; Hinweise, die beim Zeigen mit der Maus erscheinen, sind auf Touch-Geräten eingeschränkt.

Nützliche Unterlagen

Für einen ersten Vergleich genügen Schätzwerte. Belastbarer wird das Ergebnis mit:

- dem Exposé oder Kaufvertragsentwurf — Kaufpreis, Bundesland, bei Eigentumswohnungen das Hausgeld,
- den örtlichen Bodenrichtwerten — für den Anteil des Grundstücks am Kaufpreis,
- Finanzierungsangeboten — Sollzins, Zinsbindung, anfängliche Tilgung, Sondertilgungsrecht,
- der Kaltmiete einer vergleichbaren Wohnung in gleicher Lage, Größe und Ausstattung,
- Ihrem Depot- oder Sparplanauszug — für die Kosten und die realistische Rendite,
- der Renteninformation — für das geplante Renteneintrittsalter,
- gegebenenfalls Ihrem Riester-Vertrag mit Eigenbeitrag und Zulagen.

Was im Paket enthalten ist

Die jeweils aktuelle Fassung gibt es kostenlos auf www.privatbilanz.de. Legen Sie einen eigenen Ordner an und entpacken Sie das Paket dorthin. Es enthält:

DATEI	WOFÜR
Finanzstruktur_Wohnweiche_Fassung.html	Das Programm — Ihre Startdatei.
Liesmich.txt	Kurzbeschreibung, Systemanforderungen und Hinweise.
Lizenzbedingungen.txt	Die Nutzungsbedingungen.
...Anleitung...pdf	Dieses Handbuch.

Die Startdatei bleibt unverändert

Das Programm verändert die geöffnete Datei nie. Wenn Sie Ihren Stand sichern, entsteht immer eine neue Datei im Download-Ordner Ihres Browsers (Kapitel 7). Die Startdatei bleibt leer und eignet sich jederzeit für einen neuen, unabhängigen Vergleich.

Programm öffnen

Öffnen Sie die Programmdatei per Doppelklick; Ihr Standardbrowser lädt das Programm. Öffnet sich stattdessen eine Vorschau — etwa in einem E-Mail-Programm oder Cloud-Speicher —, wählen Sie mit der rechten Maustaste **Öffnen mit** und Ihren Browser. In einer Vorschau funktionieren Sichern und Drucken in der Regel nicht.

Der Einstiegsdialog

Beim Öffnen der Startdatei erscheint der Dialog **Willkommen**. Er fragt, wie Sie beginnen möchten:



FINANZSTRUKTUR Wohnweiche

Willkommen

Dieses Werkzeug vergleicht die finanziellen Folgen von Wohneigentum und Miete unter identischen Annahmen — als Baustein der privaten Altersvorsorge. Bitte wählen Sie, wie Sie beginnen möchten. Sie können jederzeit umschalten.



Einsteiger

Wenige Angaben, eine vorkonfigurierte Wohnsituation, verständliche Erklärungen und ein klares Ergebnis. Empfohlen, wenn Sie sich mit Immobilienkalkulationen noch nicht ausführlich befasst haben.

leicht verständlich



Experte

Volle Kontrolle über alle Annahmen — Zinsen, Tilgung, Wertsteigerung, Kapitalmarktrendite, Inflation, Marktlage, Eigenbedarfsrisiko und Druckreport. Empfohlen für die fachliche Detailarbeit.

alle Parameter

Jederzeit umschaltbar. Oben rechts im Kopf des Werkzeugs finden Sie einen Schalter, mit dem Sie zwischen der Einsteiger- und der Expertenansicht wechseln können — Ihre Eingaben bleiben dabei erhalten. Diese Auswahl erscheint nur einmal beim Start.

Der Einstiegsdialog der Startdatei.



Einsteiger

Wenige Angaben, ein vorkonfiguriertes Wohnsituationsprofil, verständliche Erklärungen und ein klares Ergebnis. Empfohlen, wenn Sie sich mit Immobilienkalkulationen noch nicht ausführlich befasst haben (Kapitel 9).



Experte

Volle Kontrolle über alle Annahmen — Zinsen, Tilgung, Wertsteigerung, Kapitalmarktrendite, Inflation, Marktlage, Eigenbedarfsrisiko — und alle Auswertungen bis zum Druckreport (Kapitel 8).

Die Wahl ist nicht endgültig: Mit dem Schalter **Einsteiger / Experte** oben rechts wechseln Sie jederzeit; Ihre Eingaben bleiben dabei erhalten. Die Startdatei zeigt den Dialog bei jedem Öffnen von Neuem. Eine über **Als HTML sichern** gespeicherte Datei merkt sich dagegen die zuletzt gewählte Ansicht und öffnet ohne Dialog.



Erst einmal ausprobieren

Ohne eigene Zahlen lernen Sie das Programm am schnellsten so kennen:

- 1 Im Einstiegsdialog **Einsteiger** wählen, zum Reiter **Schnellrechner** wechseln und das Profil **Familie mit Kindern** anklicken. Das Ergebnis erscheint sofort.
- 2 Oben rechts auf **Experte** umschalten. Die Ansicht Experte ist mit den Werten desselben Familienfalls vorbelegt — 480.000 Euro Kaufpreis, 110.000 Euro Eigenkapital, 1.500 Euro Kaltmiete, Niedersachsen, Marktlage B, Geburtsjahr 1985 —, rechnet aber mit ihren eigenen, ausführlicheren Annahmen (Kapitel 8).

- 3 Die Reiter **Vermögensentwicklung** und **Sensitivität** ansehen. Alle Bildschirmfotos dieses Handbuchs zeigen genau diesen Fall.

Die erste Sicherung

Sobald Sie eigene Zahlen eingetragen haben, sichern Sie Ihren Stand mit  **Als HTML sichern**. Der Browser lädt eine Datei `Wohnweiche_Stand_JJJJ-MM-TT.html` herunter. Legen Sie sie in Ihren Ordner und benennen Sie sie bei Bedarf sprechend um. **Ab jetzt öffnen Sie diese Datei**, wenn Sie weiterarbeiten möchten; sie enthält alle Eingaben und die gewählte Ansicht.

Zwei Dateien — zwei Rollen

Die Startdatei aus dem Paket bleibt leer und fragt bei jedem Öffnen nach der Ansicht. **Ihre gesicherte Datei** enthält Ihren Stand. Für eine zweite, unabhängige Variante öffnen Sie die Startdatei oder Ihre Sicherung, ändern die Werte und sichern unter neuem Namen.

Eine über  **Als HTML sichern** gespeicherte Datei enthält immer das Programm in der Fassung, mit der sie gesichert wurde. Neue Rechengrößen, berichtigte Fehler und ein neuer Rechtsstand stecken nur in der neuen Programmdatei. Für ein Update übernehmen Sie deshalb Ihre **Daten** in die neue Fassung — über die Datensicherung im JSON-Format, eine kleine Datei nur mit Ihren Eingaben.

In fünf Schritten

- 1 **Daten sichern.** Ihre bisherige Datei öffnen und  **Daten sichern** klicken. Es entsteht `Wohnweiche_Eingaben_JJJJ-MM-TT.json`.
- 2 **Neue Fassung holen.** Das neue Paket von www.privatbilanz.de herunterladen und entpacken. Die Fassungsnummer im Dateinamen verhindert, dass etwas überschrieben wird.
- 3 **Neue Programmdatei öffnen** und im Einstiegsdialog Ihre Ansicht wählen.
- 4 **Daten laden.**  **Daten laden** klicken und die Sicherung aus Schritt 1 wählen. Stammt sie aus einer älteren Fassung, fragt das Programm vorher nach (siehe unten). Am Ende meldet es „Eingaben aus Datei geladen.“
- 5 **Prüfen und sichern.** Unter **Administration** den ► **Selbsttest ausführen** — alle Prüfungen sollten bestanden sein (Kapitel 28). Danach  **Als HTML sichern**; die neue Datei ist ab jetzt Ihre Arbeitsdatei.

Die alte Datei vorerst aufbewahren

Behalten Sie die bisherige Datei, bis Sie die Ergebnisse in der neuen Fassung nachvollzogen haben. So bleibt ein Rückweg, falls beim Laden etwas übersehen wurde.

Meldungen beim Laden

MELDUNG	BEDEUTUNG UND REAKTION
„Die Datei wurde mit einer früheren Programmversion (...) erzeugt ...“	Parameter, die erst später eingeführt wurden, fehlen in der Datei. Sie werden mit den festen Standardwerten des Programms belegt — nicht mit den Werten, die gerade angezeigt werden. Alle übrigen Eingaben werden unverändert übernommen. Mit OK laden, mit Abbrechen bleibt alles beim Alten.
„Die Importdatei enthält ... Plausibilitätshinweis(e)“	Einzelne Werte liegen außerhalb der zulässigen Bereiche oder haben den falschen Typ. Beim Laden werden sie auf die Grenzen geklemmt; ungültige Werte fallen auf den Standardwert zurück. Prüfen Sie die genannten Felder anschließend.
„Eingaben aus Datei geladen. Folgende Werte lagen außerhalb der zulässigen Eingabegrenzen ...“	Die Datei enthielt Werte, die zwar rechenbar sind, aber außerhalb der Grenzen des jeweiligen Eingabefelds liegen (zum Beispiel ein Horizont von 105 Jahren). Sie wurden auf die Feldgrenze gesetzt; die Meldung nennt jedes Feld mit altem und neuem Wert. Prüfen Sie diese Felder.
„Die Importdatei enthält keine verwertbaren Eingaben ...“	Die Datei ist leer oder keine Sicherung dieses Programms. Es wurde nichts übernommen.
„Fehler beim Laden: ...“	Die Datei ist beschädigt oder von Hand verändert. Ihre bisherigen Eingaben bleiben erhalten beziehungsweise werden wiederhergestellt.

MELDUNG	BEDEUTUNG UND REAKTION
„Die Datei konnte nicht gelesen werden ...“ oder „Das Lesen der Datei wurde abgebrochen ...“	Der Browser konnte die Datei nicht lesen. Es wurde nichts übernommen; versuchen Sie es erneut.

Danach ansehen: Nennt **Impressum & Hinweise** die neue Fassung? Passen neu eingeführte Felder mit ihrem Standardwert zu Ihrer Lage?

Das Programm speichert nichts selbsttätig und warnt nicht, wenn Sie den Browser-Tab schließen. Alles, was Sie seit der letzten Sicherung geändert haben, ist dann verloren.

Kein automatisches Speichern

Sichern Sie, bevor Sie den Browser-Tab schließen. Machen Sie es sich zur Gewohnheit.

Es gibt zwei Wege, Ihre Arbeit zu sichern — beide schreiben nur eine Datei auf Ihren Rechner, über das Netz geht dabei nichts.

Weg 1 · Als HTML sichern (der Hauptweg)

 **Als HTML sichern** lädt eine vollständige, eigenständige HTML-Datei herunter:

`Wohnweiche_Stand_JJJJ-MM-TT.html`. Ein Doppelklick darauf öffnet das Programm mit allen Eingaben bereits ausgefüllt und in der zuletzt gewählten Ansicht, ohne Einstiegsdialog.

- Die Datei enthält das Programm in der aktuellen Fassung und Ihren Stand.
- Sie läuft auf jedem Rechner mit einem aktuellen Browser.
- Der Dateiname enthält nur das Datum. Eine zweite Sicherung am selben Tag versieht der Browser in der Regel mit einem Zusatz wie „(1)“ — geben Sie Ihren Varianten am besten sprechende Namen.

Weg 2 · Daten sichern und laden (JSON)

 **Daten sichern** schreibt alle Eingaben in eine kleine Datei `Wohnweiche_Eingaben_JJJJ-MM-TT.json` — ohne das Programm. Mit  **Daten laden** lesen Sie eine solche Datei wieder ein; vorher fragt das Programm gegebenenfalls nach (Kapitel 6). Die JSON-Sicherung ist der Weg für

- den Wechsel auf eine neue Programmversion (Kapitel 6),
- eine schlanke Datensicherung neben den HTML-Ständen,
- den Vergleich zweier Varianten, etwa mit verschiedenen Kaufpreisen.

Beide Dateien enthalten Ihre Angaben im Klartext. Behandeln Sie sie wie andere vertrauliche Unterlagen.

Was mitgesichert wird — und was nicht

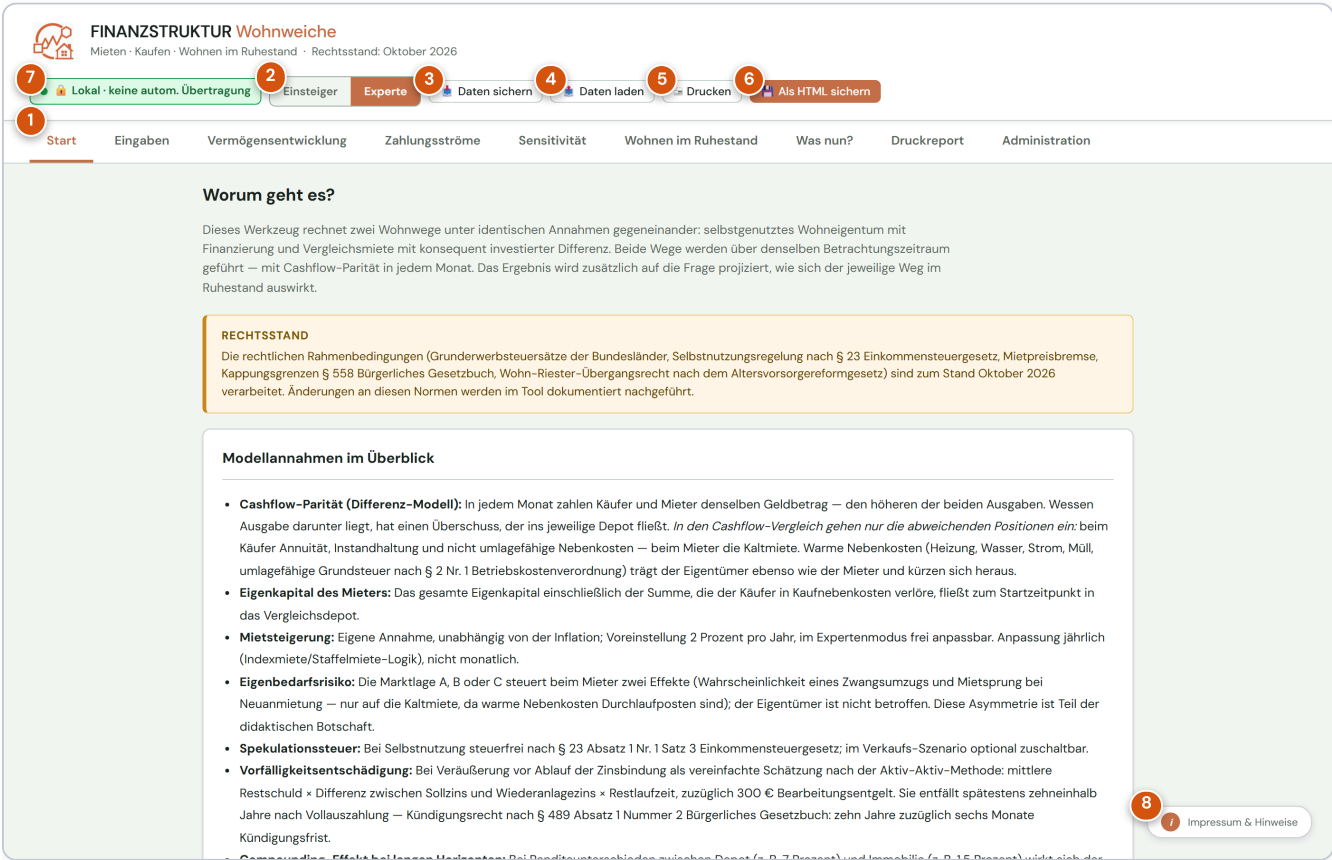
INHALT	ALS HTML SICHERN	DATEN SICHERN (JSON)
alle Eingaben der Ansicht Experte	ja	ja
alle Eingaben des Schnellrechners	ja	ja
Jahre bis zum verzögerten Kauf, Toleranz der Sensitivitäts-Matrix, Läufe und Volatilitäten der Monte-Carlo-Simulation	ja	ja
die gewählte Ansicht Einsteiger oder Experte	ja	nein
das Programm selbst	ja	nein

Ergebnisse werden nicht gespeichert, sondern beim Öffnen und Laden aus den Eingaben neu gerechnet. Die Antworten unter **Was nun?** und das Ergebnis einer Monte-Carlo-Simulation sind keine Eingaben; die JSON-

Sicherung enthält sie nicht.

✓ **Empfohlener Ablauf**

- ① Die zuletzt gesicherte HTML-Datei per Doppelklick öffnen.
- ② Vor größeren Änderungen:  **Daten sichern.**
- ③ Änderungen vornehmen und die Ergebnisse prüfen.
- ④ Zum Schluss  **Als HTML sichern** — erst danach den Browser-Tab schließen.



Der Reiter **Start** in der Ansicht **Experte**.

- 1

Reiter — die Arbeitsbereiche, von links nach rechts abzuarbeiten.
- 2

Ansicht Einsteiger oder Experte (Abschnitt unten).
- 3

Daten sichern — alle Eingaben als JSON-Datei (Kapitel 7).
- 4

Daten laden — eine JSON-Sicherung einlesen (Kapitel 6).
- 5

Drucken — druckt den gerade geöffneten Reiter (Kapitel 27).
- 6

Als HTML sichern — neue HTML-Datei mit dem aktuellen Stand (Kapitel 7).
- 7

Sicherheitsstatus — grün, wenn die Netzwerksperre nachweislich wirkt; ein Klick öffnet die Sicherheitsprüfung (Kapitel 28).
- 8

Impressum & Hinweise — Programmstand, Rechtsstand, Impressum, Beratungsausschluss, Nutzungsbedingungen.

Die Reiter

REITER	ANSICHT	INHALT
Übersicht	Einsteiger	Die zwei Wege kurz erklärt, das Vorgehen in fünf Schritten und der Beratungsausschluss.
Schnellrechner	Einsteiger	Profil wählen, acht Angaben, Ergebnis (Kapitel 9).
Start	Experte	Worum es geht, Rechtsstand, Modellannahmen im Überblick und methodische Hinweise zu den Vereinfachungen (Kapitel 10).

REITER	ANSICHT	INHALT
Eingaben	Experte	Neun Karten mit allen Annahmen (Kapitel 11 bis Kapitel 19).
Vermögensentwicklung	Experte	Das Kernergebnis, Veräußerungssicht, verzögerter Kauf, Sunk-Cost-Sicht, Instandhaltungs-Rücklage und Wohn-Riester (Kapitel 21, Kapitel 22).
Zahlungsströme	Experte	Jahrestabellen und Total-Liquidation (Kapitel 23).
Sensitivität	Experte	Sensitivitäts-Matrix und Monte-Carlo-Simulation (Kapitel 24).
Wohnen im Ruhestand	Experte	Wohnkosten zum Renteneintritt, Wohn-Riester, Pflege- und Eigenbedarfsrisiko (Kapitel 25).
Was nun?	beide	Vier Fragen und ein persönlicher Leitfaden (Kapitel 26).
Druckreport	Experte	Druckfertige Zusammenfassung (Kapitel 27).
Administration	Experte	Sicherheit, Selbsttest, Standardwerte und Quellen (Kapitel 28).

Zwei Ansichten: Einsteiger und Experte

Der Schalter **Einsteiger** / **Experte** wechselt zwischen zwei Arbeitsweisen. Anders als in anderen Programmen der Finanzstruktur-Familie sind es **zwei getrennte Rechnungen**:

Einsteiger

Der Schnellrechner hat eigene Eingabefelder. Was dort nicht abgefragt wird, belegt er mit festen Standardwerten, die er unter dem Ergebnis offenlegt (Kapitel 9).

Experte

Die Karten unter **Eingaben** enthalten alle Annahmen. Alle Auswertungsreiter der Ansicht Experte rechnen ausschließlich mit diesen Werten.

Beim Umschalten bleiben die Eingaben beider Ansichten erhalten. Werte, die Sie im Schnellrechner ändern, erscheinen aber **nicht** in den Karten der Ansicht Experte, und umgekehrt. Wer seinen Einsteiger-Fall in der Ansicht Experte verfeinern will, trägt Kaufpreis, Eigenkapital, Kaltmiete, Grundstücksanteil, Bundesland, Marktlage und Geburtsjahr dort noch einmal ein. Die Ansicht Experte ist mit dem Fall „Familie mit Kindern“ vorbelegt.

Gleiche Eckdaten, unterschiedliche Ergebnisse

Auch bei gleichen Eckdaten unterscheiden sich die Ergebnisse beider Ansichten, weil der Schnellrechner teils andere Standardwerte verwendet: 6 Prozent Depotrendite in der Risikoeinstellung „ausgewogen“ statt 7 Prozent, einen Anschlusszins nach der Modellannahme Sollzins plus 0,5 Prozentpunkte statt 4,5 Prozent und nicht umlagefähige Nebenkosten von 0,03 Prozent des Kaufpreises im Monat – bei 480.000 Euro also 144 Euro statt 80 Euro.

Rechnen ohne Knopfdruck

Eine Schaltfläche „Berechnen“ gibt es nicht. Jede Änderung in einem Eingabefeld wird sofort in alle Reiter übernommen. Die Sensitivitäts-Matrix wird beim Öffnen des Reiters neu gerechnet, die Monte-Carlo-Simulation nur auf Knopfdruck.

In der Ansicht Einsteiger gibt es drei Reiter: **Übersicht**, **Schnellrechner** und **Was nun?**. Die Übersicht erklärt die zwei Wege; gerechnet wird im Schnellrechner in drei Schritten.

1 Schritt 1 · Welche Wohnsituation passt zu Ihnen?

Ein Klick auf ein Profil setzt typische Werte für Kaufpreis, Eigenkapital, Mietniveau, Marktlage und Geburtsjahr. Jeden Wert können Sie in Schritt 2 anpassen.

1

Welche Wohnsituation passt zu Ihnen?

Die Profile setzen typische Werte für Kaufpreis, Eigenkapital, Mietniveau und Marktlage. Sie können in Schritt 2 jeden Wert anpassen.

Junge Singles / Paare
 typischer Erstkauf in urbaner Mittelstadt
 ~ 350 T€ · 70 T€ EK · 1.000 € Miete · Lage B

Familie mit Kindern
 Familienkauf in Stadtrand- oder Speckgürtellage
 ~ 480 T€ · 110 T€ EK · 1.500 € Miete · Lage B

Mittlere Lebensphase, gut verdienend
 Kauf in attraktiver Lage, ggf. in A-Lage
 ~ 650 T€ · 200 T€ EK · 2.200 € Miete · Lage A

Vor dem Renteneintritt
 Kauf mit hohem Eigenkapitalanteil, kurzer Horizont
 ~ 400 T€ · 280 T€ EK · 1.300 € Miete · Lage B

2

Ihre Eckdaten

Acht Angaben reichen für den Erstvergleich. Zum Verfeinern wechseln Sie in den Expertenmodus und tragen Ihre Eckdaten dort unter Eingaben erneut ein — beide Ansichten rechnen mit eigenen Eingabefeldern.

Bundesland (Grunderwerbsteuer)

Niedersachsen (5,0 %)

Steuert den Grunderwerbsteuersatz von 3,5 bis 6,5 Prozent.

Kaufpreis der Immobilie

480000

Reiner Kaufpreis ohne Nebenkosten.

Anteil Grundstück am Kaufpreis

25

Wahlweise als Prozentsatz oder Eurobetrag. Beeinflusst die Instandhaltungsbemessung — auf den Grundstücksanteil fällt keine an.

Eigenkapital

110000

Wird in beiden Wegen vollständig eingesetzt — beim Mieter sofort im Depot.

Vergleichbare Kaltmiete heute

1500

Was die gleiche Wohnung als Mietobjekt heute kosten würde, in Euro pro Monat.

Geburtsjahr

1985

Bestimmt das aktuelle Alter und den Standard-Horizont bis Alter 85.

Marktlage

B — Großstädte / gut angelegt

Steuert beim Mieter Eigenbedarfswahrscheinlichkeit und Mietsprung bei Zwangsumzug. Der Eigentümer ist nicht betroffen.

Risikoeinstellung Kapitalanlage

ausgewogen (6,0 % Rendite)

Steuert die typisierte Bruttorendite des Vergleichsdepots vor Kosten und Steuern.

Die vier Profile und die acht Eckdaten, hier mit dem Profil „Familie mit Kindern“.

PROFIL	KAUFPREIS · EIGENKAPITAL · KALTMIETE · LAGE
Junge Singles / Paare	rund 350.000 Euro · 70.000 Euro · 1.000 Euro · B — typischer Erstkauf in urbaner Mittelstadt
Familie mit Kindern	rund 480.000 Euro · 110.000 Euro · 1.500 Euro · B — Familienkauf in Stadtrand- oder Speckgürtellage
Mittlere Lebensphase, gut verdienend	rund 650.000 Euro · 200.000 Euro · 2.200 Euro · A — Kauf in attraktiver Lage

Finanzstruktur Wohnweiche · Handbuch · Fassung 2026.4.26

Seite 17 von 52

PROFIL	KAUFPREIS · EIGENKAPITAL · KALTMIETE · LAGE
 Vor dem Renteneintritt	rund 400.000 Euro · 280.000 Euro · 1.300 Euro · B — hoher Eigenkapitalanteil, kurzer Horizont

2 Schritt 2 · Ihre Eckdaten

FELD	BEDEUTUNG
Bundesland (Grunderwerbsteuer)	Bestimmt den Grunderwerbsteuersatz von 3,5 bis 6,5 Prozent; der Satz steht in der Auswahl.
Kaufpreis der Immobilie	Reiner Kaufpreis ohne Nebenkosten. Ohne Kaufpreis oder Kaltmiete zeigt der Schnellrechner kein Ergebnis.
Anteil Grundstück am Kaufpreis	Wahlweise in Prozent (bis 80) oder in Euro. Auf den Grundstücksanteil fällt keine Instandhaltung an.
Eigenkapital	Wird in beiden Wegen vollständig eingesetzt — beim Mieter sofort im Depot.
Vergleichbare Kaltmiete heute	Was die gleiche Wohnung zur Miete kosten würde, in Euro pro Monat.
Geburtsjahr	Bestimmt das heutige Alter; gerechnet wird bis zum Alter von 85 Jahren, Renteneintritt mit 67.
Marktlage	A (Top-7-Städte, angespannte Märkte), B (Großstädte und gut angebundene Mittelstädte) oder C (Klein- und Mittelstädte, ländlich). Steuert beim Mieter Eigenbedarfsrisiko und Mietsprung nach einem Zwangsumzug (Kapitel 17).
Risikoeinstellung Kapitalanlage	defensiv (4,0 Prozent), ausgewogen (6,0 Prozent) oder offensiv (7,5 Prozent) Bruttorendite des Vergleichsdepots vor Kosten und Steuern.

3 Schritt 3 · Ihr Vergleich

3 Ihr Vergleich

Die Werte werden in heutiger Kaufkraft (real) und am Ende des Betrachtungszeitraums dargestellt. Beide Wege bewegen pro Monat denselben Betrag — die Differenz fließt in das jeweilige Depot.

NETTOVERMÖGEN AM HORIZONT — KAUFEN

1.715.260 €

717.666 € in heutiger Kaufkraft

NETTOVERMÖGEN AM HORIZONT — MIETEN
UND INVESTIEREN

2.231.335 €

933.592 € in heutiger Kaufkraft

WOHNKOSTENVORTEIL PRO MONAT IM
RUHESTAND

+1.271 €

Eigentümer zahlt pro Monat 1.271 € weniger als Mieter

Einordnung: Mit den gewählten typisierten Annahmen liegt Mieten und Investieren am Horizont um 516.075 € vorn. Eigentum bringt aber auch nicht-rechnerische Vorteile (Wohnsicherheit, gestalterische Freiheit). Die Sensitivitäts-Matrix im Expertenmodus zeigt, unter welchen Annahmen sich das Bild dreht.

Welche Werte wurden verwendet?

Sollzins 3,80 %, Zinsbindung 15 Jahre, Anfangstilgung 2,50 % · Wertsteigerung Immobilie 1,50 % p.a., Bruttorendite Depot 6,00 % p.a. (Risiko: ausg) · Inflation 2,00 %, Instandhaltung 1,20 % vom Gebäudewert · Eigenbedarfsrisiko gemäß Marktlage B-Lage aktiv · Horizont bis Alter 85, Renteneintritt mit 67.

Wichtiger Hinweis. Die Standardwerte sind typisierte Durchschnittsannahmen. Das tatsächliche Ergebnis hängt vor allem von zwei Annahmen ab — der Wertsteigerung Ihrer Immobilie und der Rendite Ihres Depots —, die beide unsicher sind. Im Expertenmodus zeigt die Sensitivitäts-Matrix, in welchen Annahmekonstellationen welcher Weg vorne liegt.

Annahme zur Spar-Disziplin. Der Einsteigermodus rechnet mit einer Spar-Disziplin von 100 Prozent: Die Differenz zwischen Mieter-Belastung und Käufer-Annuität fließt vollständig in das Mieter-Depot. Empirisch liegt die tatsächliche Sparquote eher bei 70 bis 80 Prozent — wer nicht voll spart, verbraucht den Rest. Das Mieten-Ergebnis ist im Einsteigermodus damit tendenziell überzeichnet. Im Expertenmodus lässt sich die Spar-Disziplin konfigurieren.

Das Ergebnis für das Profil „Familie mit Kindern“.

Drei Kacheln fassen das Ergebnis zusammen:

- **Nettovermögen am Horizont — Kaufen** und — **Mieten und Investieren**, jeweils nominal und darunter in heutiger Kaufkraft. Im Beispiel 1.715.260 Euro gegenüber 2.231.335 Euro.
- **Wohnkostenvorteil pro Monat im Ruhestand** — um wie viel der Eigentümer zum Renteneintritt monatlich weniger für das Wohnen ausgibt als der Mieter, in heutiger Kaufkraft. Im Beispiel 1.271 Euro.

Darunter ordnet ein Satz das Ergebnis ein, und der Abschnitt **Welche Werte wurden verwendet?** nennt alle Standardwerte: Sollzins 3,80 Prozent, Zinsbindung 15 Jahre, Anfangstilgung 2,50 Prozent, Wertsteigerung 1,50 Prozent, Inflation 2,00 Prozent, Instandhaltung 1,20 Prozent vom Gebäudewert, Eigenbedarfsrisiko nach Marktlage, Horizont bis 85 und Renteneintritt mit 67.

⚠ Spar-Disziplin 100 Prozent

Der Schnellrechner unterstellt, dass der Mieter die monatliche Differenz vollständig anlegt. Tatsächlich wird oft nur ein Teil gespart. Das Mieten-Ergebnis ist dadurch eher zu günstig. In der Ansicht Experte lässt sich die Spar-Disziplin einstellen (Kapitel 15).

Wenn Sie alle Annahmen selbst steuern und die Sensitivitäts-Matrix sehen möchten, wechseln Sie oben rechts auf **Experte** — denken Sie daran, Ihre Eckdaten dort noch einmal einzutragen (Kapitel 8).

Cashflow-Parität: beide zahlen jeden Monat gleich viel

In jedem Monat bringen Käufer und Mieter **denselben Geldbetrag** auf, nämlich den höheren der beiden Ausgaben. Wessen Ausgabe darunter liegt, hat einen Überschuss; er fließt in das eigene Wertpapierdepot.

- Am Anfang ist meist der Käufer teurer — Annuität, Instandhaltung und Nebenkosten liegen über der Kaltmiete. Der Mieter legt die Differenz an.
- Die Miete steigt jedes Jahr, die Annuität bleibt fest. Überholt die Miete die Ausgaben des Käufers oder ist das Darlehen getilgt, dreht sich das Bild: Nun spart der Käufer in ein eigenes **Käufer-Depot**.

So ist der Vergleich fair: Kein Weg hat mehr Geld zur Verfügung als der andere.

Was in den Vergleich eingeht

WEG	LAUFENDE AUSGABEN IM VERGLEICH
Kaufen	Annuität (Zins und Tilgung), Instandhaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten (Verwaltung, Versicherung, Rücklage für Außenanlagen).
Mieten	Kaltmiete und die erwarteten Mehrkosten durch Eigenbedarfskündigungen (Kapitel 17).

Warme Nebenkosten — Heizung, Wasser, Müll, Strom und die umlagefähige Grundsteuer — tragen Mieter und Eigentümer gleichermaßen. Sie kürzen sich heraus und gehen nicht in den Vergleich ein. Das Programm weist sie nur zur Information aus und nutzt sie im Pflegemodul (Kapitel 19).

Eigenkapital des Mieters: Das gesamte Eigenkapital fließt am Start ins Vergleichsdepot — auch der Teil, den der Käufer für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch ausgibt. Übersteigt beim Käufer das Eigenkapital Kaufpreis und Nebenkosten, fließt der Überschuss in sein Käufer-Depot.

Was am Ende verglichen wird

Nettovermögen Kaufen

Verkehrswert der Immobilie am Horizont abzüglich Verkaufskosten, Restschuld und gegebenenfalls Spekulationssteuer, zuzüglich Käufer-Depot und verzinsten Instandhaltungs-Rücklage; bei Wohn-Riester abzüglich der nachgelagerten Steuer.

Nettovermögen Mieten

Depotwert am Horizont abzüglich der latenten Abgeltungsteuer auf die Kursgewinne und der Verkaufskosten des Depots. Die Steuer wird angesetzt, weil sie bei einer Verwertung anfiel.

Beide Werte erscheinen nominal und real, also umgerechnet in heutige Kaufkraft mit der eingestellten Inflation.

Zeitliche Auflösung

Gerechnet wird in Monaten: Annuität, Miete und Sparraten fließen monatlich. Die Miete wird einmal im Jahr angepasst, nicht monatlich. Die Tabellen und Diagramme zeigen Jahreswerte.

Die Verhaltensannahme

Der Käufer ist durch die Annuität zum Tilgen gezwungen; der Mieter spart freiwillig. Wer als Mieter die Differenz nicht anlegt, verliert den rechnerischen Vorteil. Bedenken Sie diese Asymmetrie bei jedem Ergebnis zugunsten der Miete.

Der Reiter **Eingaben** der Ansicht Experte ist in neun Karten gegliedert. Jede Karte endet mit einer aufklappbaren **Eingabehilfe zu diesem Abschnitt**, die Hintergründe, Normen und typische Bandbreiten erklärt. Ein **i** neben einer Beschriftung zeigt beim Darauf-Zeigen einen Kurzhinweis. Die erste Karte legt den Zeitrahmen fest.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Geburtsjahr	1985	Ergibt zusammen mit dem Bezugsjahr Ihr heutiges Alter. Zulässig 1940 bis 2010.
Familienstand	verheiratet	Wirkt in der Rechnung auf den Sparer-Pauschbetrag bei der Vorabpauschale: 1.000 Euro für Ledige, 2.000 Euro für Verheiratete (Kapitel 16). Den Splittingvorteil beim Grenzsteuersatz tragen Sie selbst im Feld Grenzsteuersatz ein (Kapitel 17).
Geplanter Renteneintritt (Alter)	67	Stichtag für die Auswertung Wohnen im Ruhestand (Kapitel 25) und für die Besteuerung eines Wohnförderkontos. Zulässig 50 bis 75. Eine Abschlagsrechnung der gesetzlichen Rente erfolgt nicht.
Betrachtungshorizont (Alter am Ende der Rechnung)	85	Bis zu diesem Alter laufen beide Wege; hier wird das Nettovermögen verglichen. Zulässig 60 bis 100.
Bezugsjahr (Stichtag der Berechnung)	aktuelles Jahr	Jahr, ab dem gerechnet wird; eine neu geöffnete Programmdatei setzt das aktuelle Kalenderjahr ein, wie der Einsteigermodus. Es steht in jeder Sicherung, sodass eine Rechnung auch Jahre später gleich ausfällt. Zulässig 2020 bis 2050 (Kapitel 29).



Den Horizont sinnvoll wählen

- **Alter 85** ist ein finanzplanerischer Standardwert nahe der heutigen Lebenserwartung.
- Ein **längerer Horizont** stärkt das mietfreie Wohnen im Alter, aber auch den Zinseszins des Depots.
- Wer die Immobilie vererben möchte, sollte den Horizont nicht künstlich auf die eigene Lebenserwartung verkürzen.
- Wer einen Umzug oder Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt erwartet, kann den Horizont auf diesen Zeitpunkt legen (Kapitel 31).

Im Beispiel — Geburtsjahr 1985, Bezugsjahr 2026, Horizont 85 — umfasst die Rechnung 44 Jahre.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Bundesland	Niedersachsen	Bestimmt den Grunderwerbsteuersatz (Tabelle unten).
Kaufpreis gesamt (€)	480.000	Reiner Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten. Bei Erbschaft oder Schenkung passt die Modellierung der Nebenkosten nur eingeschränkt.
Anteil Grundstück am Kaufpreis	25 %	Wahlweise in Prozent oder in Euro; beide Felder sind verknüpft. Auf den Grundstücksanteil fällt keine Instandhaltung an. In urbanen Toplagen oft 30 bis 50 Prozent, in ländlichen Lagen 10 bis 20 Prozent; Anhaltspunkte liefern die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse.
Marktlage (A / B / C)	B	Steuert beim Mieter die Wahrscheinlichkeit einer Eigenbedarfskündigung und den Mietsprung nach einem Zwangsumzug (Kapitel 17). Auf den Eigentümer wirkt sie nicht.
Maklercourtage Käuferseite berücksichtigen	nein	Bei „ja“ kommen 3,57 Prozent des Kaufpreises (3 Prozent zuzüglich Umsatzsteuer) zu den Nebenkosten.
Mitverkauftes Inventar (€, optional)	0	Gesondert ausgewiesenes bewegliches Zubehör wie eine Einbauküche mindert die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Höchstens 15 Prozent des Kaufpreises werden berücksichtigt; Notar, Grundbuch und Makler bleiben vom vollen Kaufpreis berechnet.

Die Kaufnebenkosten

Das Programm berechnet die Nebenkosten selbst:

- **Grunderwerbsteuer** nach dem Satz des Bundeslandes,
- **Notar und Grundbuch** pauschal mit 2,0 Prozent des Kaufpreises,
- **Maklercourtage** von 3,57 Prozent, wenn eingeschaltet.

Im Beispiel kommen in Niedersachsen 24.000 Euro Grunderwerbsteuer und 9.600 Euro für Notar und Grundbuch zusammen, zusammen 33.600 Euro. Das Darlehen beträgt dann $480.000 + 33.600 - 110.000 = \mathbf{403.600 \text{ Euro}}$.

SATZ	BUNDESLÄNDER (STAND 2026)
3,5 %	Bayern
5,0 %	Baden-Württemberg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen
5,5 %	Bremen, Hamburg, Sachsen
6,0 %	Berlin, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern
6,5 %	Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein

Die Sätze sind im Programm hinterlegt und lassen sich nicht ändern. Ändert ein Land seinen Satz, enthält erst eine neue Programmversion den neuen Wert (Kapitel 6).

Die Marktlage

LAGE	TYP	EIGENBEDARF PRO JAHR · MIETSPRUNG BEI ZWANGSUMZUG
A	Top-7-Städte, angespannte Märkte	2,0 % · +35 %
B	Großstädte und gut angebundene Mittelstädte	1,0 % · +20 %
C	Klein- und Mittelstädte, ländlich	0,5 % · +10 %

Diese Asymmetrie ist gewollt: Eine Eigenbedarfskündigung trifft nur Mieter. Bandbreiten und Quellen der Lagewerte stehen unter **Administration** (Kapitel 28).

Finanzierung

EIGENKAPITAL (€)

110000

SOLLZINS

3,8

% p.a.

ZINSBINDUNG (JAHRE)

15

ANSCHLUSSZINS

frei eingeben

▼

ANSCHLUSSZINS NACH ZINSBINDUNG

4,5

% p.a.

ANFÄNGLICHE TILGUNG

2,5

% p.a.

JÄHRLICHE SONDERTILGUNG (OPTIONAL, €)

0

WIEDERANLAGEZINS FÜR VORFÄLLIGKEIT (% P.A.)

2,5

% p.a.

Marktüblicher Anlagezins für laufzeitkongruente Hypothekendarlehen oder vergleichbare Schuldverschreibungen. Maßgeblich für die Aktiv-Aktiv-Berechnung der Vorfalligkeitsentschädigung nach § 502 Bürgerliches Gesetzbuch und der ständigen Senatsrechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur grundsätzlichen Zulässigkeit beider Berechnungsmethoden – Aktiv-Aktiv und Aktiv-Passiv (Grundsatzurteil XI ZR 267/96 vom 01. Juli 1997, BGHZ 136, 161). Ergänzend zur Aktiv-Passiv-Methode (Cash-Flow-Methode) unter Heranziehung der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank für die Wiederanlagerendite in Hypothekendarlehen: XI ZR 27/00 vom 07. November 2000 (BGHZ 146, 5) zur Nichtabnahmeentschädigung sowie XI ZR 285/03 vom 30. November 2004 (BGHZ 161, 196) zur Maßgeblichkeit der Bundesbank-Statistik statt PEX-Index. Liegt der Wiederanlagezins über dem Sollzins, fällt nur die Bearbeitungspauschale an (Bank hat keinen Zinsschaden). Voreinstellung 2,50 % als grober Marktproxy 2026; in der Praxis bei der Bank oder aus dem Hypothekendarlehen-Index für die Restlaufzeit ableiten.

► Eingabehilfe zu diesem Abschnitt

Die Karte **Finanzierung** mit den Vorgaben.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Eigenkapital (€)	110.000	Wird beim Käufer zuerst für die Nebenkosten und dann für den Kaufpreis eingesetzt; beim Mieter fließt es vollständig ins Depot. Ein Überschuss über Kaufpreis und Nebenkosten fließt ins Käufer-Depot.
Sollzins	3,80 %	Nominalzins des Darlehens – nicht der Effektivzins, der in Angeboten meist 0,1 bis 0,3 Prozentpunkte höher ausgewiesen wird.
Zinsbindung (Jahre)	15	Zeitraum mit festem Sollzins. Danach gilt der Anschlusszins.
Anschlusszins	frei eingeben	„frei eingeben“ verwendet das Feld darunter; „unbekannt (Modellannahme)“ rechnet mit Sollzins plus 0,5 Prozentpunkten und weist das im Ergebnis aus.
Anschlusszins nach Zinsbindung	4,50 %	Zins nach Ablauf der Zinsbindung. Für eine vorsichtige Planung eher 1,5 bis 2,5 Prozentpunkte über dem heutigen Sollzins ansetzen.
Anfängliche Tilgung	2,50 %	Bestimmt mit dem Sollzins die Annuität. Höhere Tilgung verkürzt die Laufzeit, belastet aber den Monat stärker. Zulässig 0,5 bis 10 Prozent.
Jährliche Sondertilgung (optional, €)	0	Wird gleichmäßig auf die Monate verteilt. Üblich sind Sondertilgungsrechte bis 5 Prozent des ursprünglichen Darlehens im Jahr; darüber erscheint ein Hinweis (Kapitel 20).
Wiederanlagezins für Vorfalligkeit (% p.a.)	2,50 %	Marktzins für laufzeitgleiche Hypothekendarlehen. Er bestimmt die Höhe einer Vorfalligkeitsentschädigung (unten).



So rechnet das Programm die Annuität

Die monatliche Rate beträgt $\text{Darlehen} \times (\text{Sollzins} + \text{anfängliche Tilgung}) \div 12$ und bleibt während der Zinsbindung gleich. Nach Ablauf wird sie aus Restschuld, Anschlusszins und derselben anfänglichen Tilgungsquote neu berechnet. Eine Anschlussfinanzierung mit unveränderter Rate bildet das Programm nicht ab.

Faustregel für die Volltilgung innerhalb der Zinsbindung: Anfangstilgung plus Zinsbindungsdauer mal Sollzins sollte mindestens 100 Prozent ergeben. Mit 2,5 Prozent Tilgung, 15 Jahren und 3,8 Prozent reicht es nicht — bei Zinsbindungsende bleibt eine Restschuld, die zum Anschlusszins weiterläuft.



Vorfälligkeitsentschädigung

Wird die Immobilie während der Zinsbindung verkauft, verlangt die Bank eine Entschädigung (§ 502 BGB). Das Programm braucht sie für die Veräußerungssicht (Kapitel 21) und die Total-Liquidation (Kapitel 23). Es schätzt sie nach der Aktiv-Aktiv-Methode:

```
mittlere Restschuld × max(0; Sollzins - Wiederanlagezins) × Restlaufzeit  
+ 300 Euro Bearbeitungsentgelt
```

- Die **Restlaufzeit** endet mit der Zinsbindung, spätestens aber zehneinhalb Jahre nach Auszahlung des Darlehens: Nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB kann der Darlehensnehmer nach zehn Jahren mit sechs Monaten Frist entschädigungsfrei kündigen.
- Die **mittlere Restschuld** ist der Mittelwert aus heutiger Restschuld und Restschuld am Ende der Restlaufzeit — unter Ausnutzung des vereinbarten Sondertilgungsrechts.
- Liegt der Wiederanlagezins über dem Sollzins, bleibt nur das Bearbeitungsentgelt.

Die Schätzung ist kein Bankforderungsbetrag. Die tatsächliche Entschädigung kann in den ersten Jahren der Zinsbindung um Zehntausende Euro abweichen und ist bei der Bank anzufordern.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Instandhaltungsrücklage (% des Gebäudewerts pro Jahr)	1,20 %	Bezogen auf den Gebäudeanteil, also Kaufpreis ohne Grundstücksanteil. Übliche Bandbreite 1,0 bis 1,5 Prozent. Eigenleistung darf nicht abgezogen werden. Steigt jährlich mit der Inflation.
Grundsteuer pro Jahr (€)	600	Da auch der Mieter die Grundsteuer über die Nebenkosten trägt, setzt das Programm sie im Vergleich nicht beim Eigentümer an. Sie wirkt nur im Pflegemodul (Kapitel 19).
Nicht umlagefähige Nebenkosten pro Monat (€)	80	Verwaltung, Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung, Rücklage für Außenanlagen — Kosten, die ein Vermieter nicht umlegen darf und deshalb in die Kaltmiete einpreist.
Verzinsung Instandhaltungsrücklage	2,50 %	Die Instandhaltung wird als verzinsten Rücklage geführt, etwa auf Tagesgeld. Bei 0 Prozent wirkt sie wie ein laufender Aufwand.
Modernisierungs-Schock (€)	0	Eine einmalige Großinvestition zusätzlich zur Rücklage, etwa ein neues Dach (50.000 bis 80.000 Euro), ein Heizungstausch (25.000 bis 40.000 Euro) oder ein Bad (15.000 bis 30.000 Euro). Bei 0 inaktiv.
Modernisierungs-Schock-Jahr (Alter)	65	Ihr Alter, in dem die Investition anfällt. Der Betrag wird mit der Inflation bis dahin hochgerechnet.

Die Instandhaltungs-Rücklage im Modell

Die Instandhaltung wird nicht laufend verbraucht, sondern angespart und verzinst. Alle acht Jahre werden 80 Prozent der angesparten Rücklage für die dann anstehenden Großmaßnahmen aufgezehrt — Heizung, Dach, Bäder, Fenster und Fassade in rotierender Reihenfolge. 20 Prozent bleiben als Liquiditätspuffer. Was am Horizont übrig ist, zählt zum Nettovermögen des Käufers. Bei einem Horizont unter acht Jahren entfällt der Zyklus.

Im Beispiel verzehren fünf Sanierungszyklen 279.018 Euro; am Horizont verbleiben 62.702 Euro Rücklage.

Wie ein Modernisierungs-Schock gedeckt wird

- 1 Zuerst aus der bis dahin angesparten Instandhaltungs-Rücklage.
- 2 Reicht sie nicht, aus dem Käufer-Depot — mit der darauf entfallenden Abgeltungsteuer.
- 3 Der Rest belastet den Cashflow und wird wie eine Aufstockung des Darlehens mit dem jeweils geltenden Soll- oder Anschlusszins bis zum Horizont aufgezinst. Im Ergebnis ist das ein ernstes Warnsignal.

Liegt das Schock-Jahr vor Ihrem heutigen Alter oder hinter dem Horizont, rechnet das Programm ohne Schock und weist darauf hin (Kapitel 20). Die Wirkung zeigt die Karte **Instandhaltungs-Rücklage und Modernisierungs-Schock** im Reiter Vermögensentwicklung (Kapitel 21).

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Vergleichbare Kaltmiete heute (€/Monat)	1.500	Die Bestandsmiete einer gleichwertigen Wohnung in gleicher Lage — nicht die meist 20 bis 35 Prozent höhere Angebotsmiete bei Neuvermietung.
Warme Nebenkosten Mieter (€/Monat)	300	Heizung, Wasser, Müll, Hausreinigung, Versicherungen, anteilige Grundsteuer. Steigt mit der Inflation. Geht nicht in den Vergleich ein (Kapitel 10), sondern dient der Information und dem Pflegemodul.
Mietsteigerung pro Jahr	2,00 %	Jährliche Steigerung der Kaltmiete. Der Wert ist ein eigenes Feld und ändert sich nicht mit der Inflation. Die Kappungsgrenze des § 558 BGB — 20 Prozent in drei Jahren, in angespannten Märkten 15 Prozent — lässt 2 Prozent problemlos zu.
Umzugskosten je Zwangsumzug (€)	4.500	Einmalkosten je Eigenbedarfsfall: Umzugsunternehmen, Renovierung, Kautions, doppelte Nebenkosten.
Spar-Disziplin Mieter	100 %	Anteil der möglichen Sparrate, den der Mieter tatsächlich anlegt. Der Rest wird verbraucht. Wirkt nicht auf den Käufer.

Die Spar-Disziplin realistisch einstellen

100 Prozent sind die methodisch saubere Vergleichsbasis, werden in der Wirklichkeit aber selten erreicht. Privatanleger legen erfahrungsgemäß nur 60 bis 80 Prozent eines theoretischen Überschusses tatsächlich an. Mit 80 Prozent verschiebt sich das Ergebnis im Beispiel um rund 300.000 Euro zugunsten des Kaufs. Rechnen Sie beide Werte und entscheiden Sie ehrlich, welcher zu Ihnen passt.

Zwangsumzüge im Modell

Wie oft der Mieter wegen Eigenbedarfs ausziehen muss, hängt von der Marktlage ab (Kapitel 12). Jeder Umzug kostet die Umzugskosten und hebt die Kaltmiete um den Mietsprung der Lage. Die Hauptrechnung realisiert keine einzelnen Umzüge, sondern verteilt die **erwarteten Mehrkosten** gleichmäßig über alle Monate — ohne Rundung auf ganze Umzugsfälle. Das Ergebnis bleibt so reproduzierbar. Die Verteilung der möglichen Fallzahlen zeigt der Reiter Wohnen im Ruhestand (Kapitel 25); Einzelheiten zur Wahrscheinlichkeit in Kapitel 17.

Die Karte **Kapitalmarkt (Vergleichsdepot)** gilt für beide Depots — das Mieter-Depot und das Käufer-Depot, in das der Käufer nach der Tilgung spart.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Rendite Wertpapierdepot vor Kosten	7,00 %	Langfristige Erwartungsrendite eines breit gestreuten Aktienportfolios. Eine Annahme, keine Vorhersage. Über 10 Prozent erscheint ein Hinweis.
Laufende Depotkosten	0,25 %	Fondskosten und Gebühren pro Jahr; bei ETF-Sparplänen typisch 0,15 bis 0,30 Prozent, bei aktiven Fonds 1,5 bis 2,5 Prozent.
Depot-Verkaufskosten (einmalig bei Auflösung)	0,10 %	Ordergebühren oder Rücknahmeabschlag; wirken einmal am Horizont und bei der Auflösung des Depots im verzögerten Kauf.
Teilfreistellungsquote (Aktienfonds)	30 %	Steuerfreier Anteil der Erträge bei Aktienfonds nach § 20 InvStG; bei Mischfonds 15 Prozent, bei Einzelaktien 0 Prozent.
Abgeltungssteuersatz	26,375 %	25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag, ohne Kirchensteuer. Mit Kirchensteuer rund 27,8 bis 28,0 Prozent.
Vorabpauschale berücksichtigen	ja	„ja“ für thesaurierende Fonds und ETFs, „nein“ für ausschüttende Fonds oder Einzeltitel.
Basiszins für Vorabpauschale	3,20 %	Vom Bundesfinanzministerium jährlich bekanntgegeben; 3,20 Prozent für 2026. Bleibt über den Horizont konstant.
Sparer-Pauschbetrag für VAP nutzen	ja	Mindert die steuerpflichtige Vorabpauschale um 1.000 Euro im Jahr, bei Verheirateten um 2.000 Euro — vorrangig im Mieter-Depot, ein Rest im Käufer-Depot. Unterstellt, dass keine anderen Kapitalerträge den Freibetrag nutzen.
Inflation für reale Darstellung	2,00 %	Rechnet nominale Werte in heutige Kaufkraft um und schreibt unter anderem Instandhaltung, warme Nebenkosten, Pflegekosten und einen Modernisierungs-Schock fort. Die Miete steigt dagegen mit der Mietsteigerung.

Steuern im Depot

- **Jährlich — die Vorabpauschale:** 70 Prozent des Basiszinses auf den Fondswert zu Jahresbeginn, höchstens die tatsächliche Wertsteigerung des Jahres; davon nach Teilfreistellung die Abgeltungssteuer. Das Programm zieht sie direkt vom Depot ab.
- **Am Horizont — die latente Steuer:** Auf die aufgelaufenen Kursgewinne wird die Abgeltungssteuer angesetzt, als würde das Depot verkauft. Bereits gezahlte Vorabpauschalen werden angerechnet; eine Doppelbesteuerung entsteht nicht.

Faustformel für die Realrendite: $(1 + 7 \text{ Prozent}) \div (1 + 2 \text{ Prozent}) - 1 \approx 4,9 \text{ Prozent}$ vor Kosten und Steuern.

Nicht abgebildet sind die Günstigerprüfung nach § 32d Abs. 6 EStG, die Kirchensteuer und künftige Änderungen der Investmentbesteuerung.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Wertsteigerung Immobilie pro Jahr	1,50 %	Mittelwert der letzten dreißig Jahre mit großer regionaler Streuung: A-Lagen historisch 2,5 bis 4,0 Prozent, C-Lagen 0,5 bis 1,5 Prozent. Negative Werte bis -5 Prozent sind als Belastungstest zulässig.
Verkaufskosten am Ende	5,0 %	Makler- und Notarkosten eines Verkaufs, bezogen auf den Verkehrswert am Horizont.
Spekulationssteuer berücksichtigen	aus	Bei Selbstnutzung ist der Veräußerungsgewinn steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Einschalten nur, wenn die Selbstnutzung innerhalb der Zehnjahresfrist aufgegeben werden soll.
Grenzsteuersatz für Spekulationssteuer	42 %	Ihr persönlicher Grenzsteuersatz. Er gilt für die Spekulationssteuer und für die Fremdnutzungslinie der Veräußerungssicht – und ebenso für die nachgelagerte Besteuerung eines Wohnförderkontos (Kapitel 18).
Eigenbedarfsrisiko abbilden	ja	Bei „nein“ rechnet der Mieter ohne Zwangsumzüge.
Wahrscheinlichkeit pro Jahr (%)	0	0 bedeutet: Wert der Marktlage (A 2,0 / B 1,0 / C 0,5 Prozent). Jeder andere Wert ersetzt ihn. Bei privaten Vermietern empirisch 2 bis 4 Prozent, bei Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften nahe 0.

Das Eigenbedarfsrisiko

Jedes Jahr kann der Vermieter mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit wegen Eigenbedarfs kündigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Jeder Fall kostet die Umzugskosten und hebt die Kaltmiete dauerhaft um den Mietsprung der Lage. Das Programm rechnet daraus die erwartete Zahl der Fälle (Jahre × Wahrscheinlichkeit) und die erwarteten Mehrkosten. Der Mietsprung wirkt dabei vereinfacht über die Hälfte des Horizonts – als läge der Umzug in der Mitte. Frühe Umzüge sind in Wirklichkeit teurer, späte billiger.

Im Beispiel (Lage B, 1 Prozent, 44 Jahre) sind 0,44 Fälle zu erwarten, mit 64,3 Prozent Wahrscheinlichkeit bleibt der Mieter ganz verschont; die erwarteten Mehrkosten betragen 55.854 Euro.

Nicht abgebildet: Sperrfristen nach Umwandlung (§ 577a BGB), Mietpreisbremse (§ 556d BGB), Härtefall-Widerspruch (§ 574 BGB).

Spekulationssteuer

KONSTELLATION	STEUER AUF DEN VERÄUSSERUNGSGEWINN
ausschließliche Selbstnutzung im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren	steuerfrei
Verkauf nach mehr als zehn Jahren	steuerfrei
teils selbst genutzt, teils vermietet innerhalb der Frist	anteilig steuerpflichtig
vermietete Immobilie innerhalb der Frist	voll steuerpflichtig

Gerechnet wird mit dem Grenzsteuersatz und pauschal 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag, ohne Freigrenze und Kirchensteuer. Die Frist wird jahresgenau geprüft; tatsächlich zählt der Tag.

Mit Wohn-Riester (§ 92a EStG) lässt sich gefördertes Altersvorsorgevermögen zur Tilgung der selbstgenutzten Immobilie einsetzen. Die Karte **Wohn-Riester nach § 92a Einkommensteuergesetz (optional)** ist zunächst ausgeschaltet.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Wohn-Riester einbeziehen	nein	Schaltet die Rechnung ein.
Eigenbeitrag (€ pro Jahr)	2.100	Ihr jährlicher Beitrag; 60 bis 2.100 Euro.
Zulagen Summe (€ pro Jahr)	175	Summe aller Zulagen: Grundzulage 175 Euro, je Kind 300 Euro (Geburt ab 2008) oder 185 Euro.
Variante Wohnförderkonto-Auflösung	Einmalbesteuerung	„Einmalbesteuerung (30 % Rabatt)" oder „Ratierlich bis 85. Lebensjahr" — nur nach bisherigem Recht.
Tarifsprung-Aufschlag bei Einmalvariante	3,0 Prozentpunkte	Bildet ab, dass die Einmalsumme den Steuersatz im Auflösungsjahr erhöht; typisch 2 bis 4 Prozentpunkte.

⚙️ Was das Programm rechnet

- Eigenbeitrag und Zulagen fließen sofort als Sondertilgung in das Darlehen, bis es getilgt ist.
- Ein fiktives **Wohnförderkonto** sammelt die geförderten Beträge.
- Ab Renteneintritt wird das Konto nachgelagert besteuert; die Steuer mindert das Nettovermögen Kaufen.
- Über die Cashflow-Parität bringt der Mieter denselben Betrag auf und legt ihn an.

📅 Bisheriges und neues Recht

	GEFÖRDERTE VERWENDUNG VOR 2028	VERWENDUNG AB 2028
Fortschreibung des Kontos	2 Prozent pro Jahr	keine
Besteuerung	einmalig mit 30 Prozent Abschlag oder verteilt bis zum vollendeten 85. Lebensjahr	verteilt über fünf Jahre, kein Wahlrecht

Das Programm bestimmt das Recht aus dem Jahr der ersten geförderten Tilgung — dem Bezugsjahr, im verzögerten Kauf dem Kaufjahr. Die Steuer wird mit dem heutigen Grenzsteuersatz und 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag pauschaliert.

⚠️ Wohn-Riester stärkt nicht automatisch den Kauf

Liegt die Depotrendite deutlich über dem Sollzins, kann der Mieter mit demselben Betrag im Depot mehr erreichen als die geförderte Tilgung. Ob Wohn-Riester für Sie sinnvoll ist, klären Sie mit Ihrem Steuerberater. Der zusätzliche Sonderausgabenabzug nach § 10a EStG und die Kürzung der Zulagen bei zu niedrigem Mindesteigenbeitrag sind nicht abgebildet.

Die Wirkung zeigen die Karten **Wohn-Riester** unter Vermögensentwicklung und Wohnen im Ruhestand (Kapitel 21, Kapitel 25).

Ein Heimaufenthalt im Alter belastet beide Wege unterschiedlich: Der Mieter spart die Miete, der Eigentümer nur seine geringeren laufenden Kosten — dafür bleibt ihm die Immobilie. Die Karte **Pflegerisiko nach § 43 Sozialgesetzbuch XI (optional)** ist zunächst ausgeschaltet.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG UND WIRKUNG
Pflegerisiko einbeziehen	nein	Schaltet die Rechnung ein.
Heimeinzug ab Alter	82	Beginn der Pflegephase.
Dauer im Pflegeheim (Jahre)	3	Durchschnittlich rund drei Jahre, mit großer Streuung. Was über den Horizont hinausgeht, rechnet das Programm nicht mit.
Eigenanteil pro Monat (€)	3.100	Ihre gesamte monatliche Eigenbelastung im Heim: pflegebedingter Eigenanteil, Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten. Bundesdurchschnitt zum 1. Juli 2026 im ersten Heimjahr 3.364 Euro, danach durch den Leistungszuschlag sinkend; das Programm rechnet mit einem konstanten Wert, der mit der Inflation steigt.
Anteil Unterkunft und Verpflegung am Heimentgelt	30 %	Nur dieser Anteil ersetzt wirtschaftlich die Wohnung; die eingesparte Miete des Mieters wird darauf begrenzt.
Eigentümer-Ersparnis-Quote bei Heimaufenthalt	60 %	Anteil der laufenden Eigentümerkosten, der bei leerstehender Immobilie entfällt; plausibel 50 bis 70 Prozent.
Allein lebend (Verwertungspflicht nach § 90 Sozialgesetzbuch XII)	nein	Bei „ja“ muss die Immobilie für die Pflegekosten eingesetzt werden, sobald das übrige Vermögen bis auf das Schonvermögen von 10.000 Euro aufgebraucht ist.

⚙️ Was das Programm rechnet

- Ab dem Heimeinzug wird der Eigenanteil monatlich aus dem Depot entnommen.
- Der Mieter kündigt die Wohnung und spart Kaltmiete und warme Nebenkosten — die Kaltmiete höchstens im Umfang des Anteils für Unterkunft und Verpflegung.
- Der Eigentümer spart den eingestellten Anteil von Instandhaltung, Grundsteuer und nicht umlagefähigen Nebenkosten; die Immobilie bleibt Teil seines Vermögens.
- Mit **Allein lebend** prüft das Programm, ob das Käufer-Depot abzüglich des Schonvermögens die Pflegekosten deckt; die Lücke wird aus der Immobilie verwertet und mit Verkaufskosten belastet.
- Reicht das Vermögen für die Pflegekosten nicht, setzt Hilfe zur Pflege nach §§ 61 ff. SGB XII ein. Soweit der Fehlbetrag aus Pflegekosten stammt, bleibt das Schonvermögen von 10.000 Euro erhalten; Verluste aus anderen Gründen, etwa einem ungedeckten Modernisierungs-Schock, übernimmt die Sozialhilfe nicht.

i Schutz des Eigenheims

Ein angemessenes selbstgenutztes Haus ist nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschützt, solange es bewohnt wird. Bei dauerhaftem Heimeinzug kann der Schutz entfallen — nicht aber, wenn etwa der Ehepartner dort wohnen bleibt oder ein Härtefall vorliegt. Die konkrete Prüfung nimmt der Sozialhilfeträger vor.

Nicht abgebildet: die Rückforderung von Schenkungen (§§ 528, 529 BGB), die Angemessenheitsprüfung der Wohnfläche, die Härtefallprüfung und die Staffel des Leistungszuschlags nach § 43c SGB XI. Die Ergebnisse zeigt der Reiter Wohnen im Ruhestand (Kapitel 25).

Leere Felder und Grenzen

- Ein **leeres oder ungültiges** Zahlenfeld springt beim Verlassen auf seinen Ausgangswert zurück — in der Startdatei die Vorgabe, in einer gesicherten Datei der dort gespeicherte Wert.
- Ein Wert **außerhalb der Feldgrenzen** wird beim Verlassen auf die nächste Grenze gesetzt, sodass Anzeige und Rechnung übereinstimmen.

Die Warnhinweise

Unter einzelnen Feldern erscheint ein gelber Hinweis, wenn eine Eingabe ungewöhnlich ist oder still anders gerechnet wird als eingetragen. Die Rechnung läuft weiter; prüfen Sie die Eingabe.

AUSLÖSER	BEDEUTUNG
Renteneintritt unter dem heutigen Alter oder nicht vor dem Horizont	Die Kennzahlen zum Ruhestand sind nicht aussagekräftig.
Bezugsjahr vor dem Geburtsjahr oder heutiges Alter am oder hinter dem Horizont	Die Ergebnisse haben keine Aussagekraft.
Inventar über 15 Prozent des Kaufpreises	Der Abzug bei der Grunderwerbsteuer wird auf 15 Prozent begrenzt.
Eigenkapital deckt nicht einmal die Nebenkosten, Eigenkapitalquote unter 10 Prozent oder Eigenkapital über dem Gesamtbedarf	Hinweis auf Zinsaufschläge, auf die hohe Abhängigkeit vom Anschlusszins oder darauf, dass der Überschuss ins Käufer-Depot fließt.
Zinsbindung über 20 oder unter 5 Jahren	Lange Bindungen kosten einen Zinsaufschlag; bei kurzen trägt der Anschlusszins die Aussage.
Restschuld am Horizont	Das Darlehen wird mit der gewählten Tilgung nicht vollständig getilgt.
Sondertilgung über 5 Prozent des Darlehens	Höhere Quoten erfordern meist eine besondere Vereinbarung.
Modernisierungs-Schock vor heute oder nach dem Horizont	Der Schock wird nicht gerechnet.
Bruttomietrendite unter 2 oder über 6 Prozent	Kaltmiete und Kaufpreis passen vermutlich nicht zum selben Objekt.
Depotrendite über 10 Prozent	Dauerhaft höhere Werte überzeichnen den Mieten-Weg.
Heimeinzug vor heute oder am Horizont und später	Die Pflegephase wird nicht gerechnet.
Pflegedauer reicht über den Horizont	Kosten nach dem Horizont fehlen; die Schaltfläche Horizont auf ... anheben korrigiert das mit einem Klick.

Zusätzlich warnt der Reiter Wohnen im Ruhestand, wenn bei Renteneintritt noch eine Restschuld von mehr als 1.000 Euro besteht (Kapitel 25).



Die vier Kennzahlen und der Verlauf des Nettovermögens im Beispiel.

Die vier Kennzahlen

KENNZAHL	INHALT
Nettovermögen Kaufen (am Horizont, nominal)	Immobilienwert abzüglich Restschuld zuzüglich Käufer-Depot; darunter der reale Wert und die Bestandteile. Im Beispiel 1.831.767 Euro.
Nettovermögen Mieten und Investieren (am Horizont, nominal)	Depot abzüglich latenter Steuer und Verkaufskosten. Im Beispiel 3.026.298 Euro.
Differenz	Kaufen minus Mieten: positiv heißt Kaufen vorn, negativ Mieten vorn. Im Beispiel -1.194.531 Euro.
Schnittpunkt	Das Jahr, in dem sich die Kurven nachhaltig kreuzen; bei mehreren Kreuzungen das letzte stabile Überholjahr. „– (keiner)“ heißt: Ein Weg liegt durchgängig vorn.

Ein **i** an jeder Kennzahl erklärt ihre Berechnung. Das Diagramm **Verlauf des Nettovermögens** zeigt beide Wege über die Zeit; der Schalter **Nominal** / **Real (heutige Kaufkraft)** wechselt die Darstellung.

Nettovermögen bei Veräußerung

Die zweite Grafik beantwortet die Frage: Was bliebe auf der Hand, wenn am jeweiligen Jahresende alles verkauft würde? Drei Linien:

- **Kaufen, Eigennutzung** — Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten, Vorfälligkeitsentschädigung und Restschuld, zuzüglich Käufer-Depot nach Steuer und Instandhaltungs-Rücklage. Der Gewinn ist steuerfrei.
- **Kaufen, Fremdnutzung** — zusätzlich Spekulationssteuer mit Solidaritätszuschlag, solange die Zehnjahresfrist läuft. Eine senkrechte gestrichelte Linie markiert den Sprung in die Steuerfreiheit. Diese Linie ist eine Näherung, kein belastbarer Steuerwert.

- **Mieten und Investieren** — Depot nach latenter Steuer und Verkaufskosten.

Die Hauptgrafik zeigt dagegen Bestandswerte ohne Verkauf. Die Kaufen-Linie liegt dort höher — um Verkaufskosten, Vorfälligkeit und Steuer auf das Käufer-Depot. Wohn-Riester-Steuer, Pflegefall und ein ungedeckter Modernisierungs-Schock sind in der Veräußerungssicht nicht enthalten; maßgeblich für den Vergleich ist die Hauptkennzahl.

Wohin floss das Geld?

Die Karte zeigt, was in beiden Wegen ausgegeben wurde und weg ist — ohne Wertung:

KÄUFER (BEISPIEL)	MIETER (BEISPIEL)
Kaufnebenkosten 33.600 Euro, Zinsen 225.168 Euro, Instandhaltung 300.251 Euro, Eigentümernebenkosten 66.723 Euro — zusammen 625.742 Euro	Kaltmiete 1.251.048 Euro, Umzugskosten aus Eigenbedarf 55.854 Euro — zusammen 1.306.902 Euro

Die warmen Nebenkosten fallen auf beiden Seiten an und stehen nur nachrichtlich darunter. Entscheidend ist nicht, wer mehr ausgegeben hat, sondern was daneben an Vermögen entstanden ist.

Eigenschaften jenseits der Rendite

Eine Tabelle stellt Punkte gegenüber, die sich nicht in Euro fassen lassen — ✓ vorteilhaft, ● gemischt, X nachteilig: Schutz vor Eigenbedarfskündigung, Flexibilität bei Wohnortwechsel, Klumpenrisiko, Liquidität, Pflegekosten und Vermögensnachfolge, Wertentwicklung bei sinkenden Preisen, Inflationsschutz und Gestaltungsfreiheit. Diese Punkte gehören zur Entscheidung dazu.

Instandhaltungs-Rücklage und Wohn-Riester

Zwei weitere Karten zeigen die Rücklage am Horizont mit den verzehrten Sanierungszyklen, die Deckung eines Modernisierungs-Schocks (Kapitel 14) und — bei eingeschaltetem Wohn-Riester — Wohnförderkonto, nachgelagerte Steuer und das Jahr der Volltilgung (Kapitel 18).

Der verzögerte Kauf

Ergebnis: Sie sehen, ob sich erst mieten und später kaufen lohnt.

Kaufen ist selten ein „jetzt oder nie“. Die Karte **Was wäre, wenn ich später kaufe? — Dritter Weg** im Reiter Vermögensentwicklung rechnet einen dritten Weg: zunächst mieten und sparen wie der Mieter, dann mit dem angesparten Depot als Eigenkapital kaufen.

Was wäre, wenn ich später kaufe?

— Dritter Weg

In den ersten Jahren mieten und das frei werdende Eigenkapital konsequent im Depot anlegen, dann kaufen mit dem aufgelaufenen Depot als Eigenkapital. Die Immobilie ist zum späteren Zeitpunkt teurer (Wertsteigerung), aber das größere Eigenkapital reduziert den Finanzierungsbedarf. Die Logik bildet den realen Entscheidungsspielraum vieler junger Familien ab — kaufen ist selten ein binäres „jetzt oder nie“.

Verzögerung des Kaufs

Jahre

0 Jahre entspricht dem Sofortkauf. Bei einer Verzögerung über den Renteneintritt hinaus wird der Verzögerungswert automatisch begrenzt.

Sequenzrisiko-Abschlag auf Phase-1-Depot

%

Das Phase-1-Depot ist deterministisch mit der Durchschnittsrendite aufgezinnt. Real schwankt der Markt — ein Crash kurz vor dem Kaufzeitpunkt mindert das verfügbare Eigenkapital. Mit einem Abschlag von z.B. 20–30 % können Sie das Sequenzrisiko konservativ einrechnen. Bei 0 % keine Wirkung (Standard). Der Abschlag wirkt auf den vollen Marktwert des Phase-1-Depots — ein Kurseinbruch kurz vor dem Kauf kann den Depotwert auch unter die eingezahlten Beträge drücken (genau das ist der Kern des Sequenzrisikos; lediglich ein negativer Depotwert wird verhindert).

NETTOVERMÖGEN VERZÖGERTER KAUF AM HORIZONT

1.944.285 €

813.490 € real (heutige Kaufkraft)

DIFFERENZ ZU SOFORTKAUF

+112.518 €

positiv: später kaufen ist günstiger

DIFFERENZ ZU MIETEN UND INVESTIEREN

-1.082.013 €

positiv: verzögerter Kauf vorne

Lesart: Nach 5 Jahren Phase 1 (Mieten und Sparen) steht ein Depot von **208.746 €** bereit — das ist das Eigenkapital für den Kauf zum dann gültigen Immobilienpreis von **517.096 €**. Später kaufen schlägt den Sofortkauf, kommt aber gegen dauerhaftes Mieten und Investieren nicht an. Bei Ihrer Annahmenkonstellation liegt Mieten rein rechnerisch vorne; das Eigentum ist eher aus nichtmonetären Gründen (Wohnsicherheit, Gestaltungsfreiheit) zu rechtfertigen.

Risiken im verzögerten Kauf

Phase 1 (5 Jahre Mieten): Eigenbedarfs-Wahrscheinlichkeit 1,00 % pro Jahr — kumuliert über die 5 Phase-1-Jahre liegt die Wahrscheinlichkeit für mindestens einen Eigenbedarfsfall bei **4,9 %**. Erwartungswert 0,05 Umzüge mit erwarteten Mehrkosten von **698 €** (± 3.105 €). Diese Mehrkosten würden den Depot-Aufbau in Phase 1 schmälern und damit das Eigenkapital für den späteren Kauf reduzieren — die obige Hauptberechnung verwendet die deterministische Erwartungswert-Realisierung aus dem Hauptszenario.

▸ **Methodische Annahmen zum verzögerten Kauf**

Der verzögerte Kauf nach fünf Jahren im Beispiel.

FELD	VORGABE	BEDEUTUNG
Verzögerung des Kaufs	5 Jahre	0 bis 15 Jahre; 0 entspricht dem Sofortkauf. Eine Verzögerung über den Renteneintritt hinaus wird begrenzt.
Sequenzrisiko-Abschlag auf Phase-1-Depot	0 %	Mindert das angesparte Depot zum Kaufzeitpunkt, etwa um einen Kurseinbruch kurz vor dem Kauf abzubilden. Für einen vorsichtigen Test 20 bis 30 Prozent; das Depot kann dabei auch unter die eingezahlten Beträge fallen.

Die zwei Phasen

- Phase 1 — mieten und sparen.** Der verzögerte Käufer verhält sich wie der Mieter: Eigenkapital und monatliche Differenz fließen ins Depot, Zwangsumzüge werden nach Marktlage angerechnet.
- Übergang.** Das Depot wird aufgelöst; die Abgeltungsteuer auf den Gewinn wird abgezogen. Der Kaufpreis ist bis dahin mit der Wertsteigerung gestiegen; die Nebenkosten richten sich nach dem neuen Preis. Ein Überschuss bleibt im Depot.

- 3 **Phase 2 — kaufen.** Die Zinsbindung beginnt neu, die Annuität folgt aus der ursprünglichen Anfangstilgung. Der verzögerte Käufer zahlt monatlich so viel wie der Sofortkäufer; ist seine Pflichtausgabe höher, trägt er die Mehrbelastung aus dem Käufer-Depot und, wenn nötig, als verzinste Nachfinanzierung.



Die drei Kennzahlen

- **Nettovermögen verzögerter Kauf am Horizont** — im Beispiel 1.944.285 Euro.
- **Differenz zu Sofortkauf** — positiv: später kaufen ist günstiger; im Beispiel +112.518 Euro.
- **Differenz zu Mieten und Investieren** — positiv: der verzögerte Kauf liegt vorn; im Beispiel -1.082.013 Euro.

Die **Lesart** fasst zusammen: Im Beispiel stehen nach fünf Jahren 208.746 Euro als Eigenkapital für einen dann 517.096 Euro teuren Kauf bereit. Die Karte **Risiken im verzögerten Kauf** nennt die Wahrscheinlichkeit einer Eigenbedarfskündigung in Phase 1.

⚠ Eine ergänzende Vergleichslinie

Der dritte Weg rechnet in Phase 2 vereinfacht: Die Instandhaltung läuft als laufender Aufwand statt als verzinste Rücklage mit Sanierungszyklen, ein Modernisierungs-Schock wirkt nur beim Sofortkauf, auf das Depot des verzögerten Käufers wird ab dem Kauf keine Vorabpauschale angesetzt, und die Lebenslage bleibt unverändert. Das kann den dritten Weg deutlich verzerren: Ein Modernisierungs-Schock von 100.000 Euro im Alter von 60 Jahren mindert bei den Standardeingaben das Endvermögen des Sofortkaufs um rund 344.000 Euro, das des verzögerten Kaufs nicht. Maßgeblich für den Vergleich sind die beiden Hauptwege. Wer später kaufen will, sollte das Depot in den letzten Jahren vor dem Kauf risikoärmer anlegen.

Der Reiter **Zahlungsströme** zeigt jedes Jahr des Horizonts als Tabellenzeile. Vier Schaltflächen wechseln die Sicht:

SICHT	SPALTEN
Kaufen	Annuität, davon Zins und Tilgung, Instandhaltung, Nebenkosten, Sparrate ins Käufer-Depot, Restschuld, Immobilienwert, Käufer-Depot, Nettovermögen.
Mieten und Investieren	Kaltmiete, Sparrate ins Depot, Umzugskosten, Depotwert vor Steuer, latente Steuer, Nettovermögen; dazu nachrichtlich die warmen Nebenkosten.
Total-Liquidation Kaufen	Verkehrswert, Verkaufskosten, Vorfälligkeit, Restschuld, Käufer-Depot netto, Liquidationswert bei Eigennutzung; Spekulationssteuer und Liquidationswert bei Fremdnutzung.
Total-Liquidation Mieten	Depotwert brutto, eingelegte Beiträge, Veräußerungsgewinn, latente Steuer, Liquidationswert.

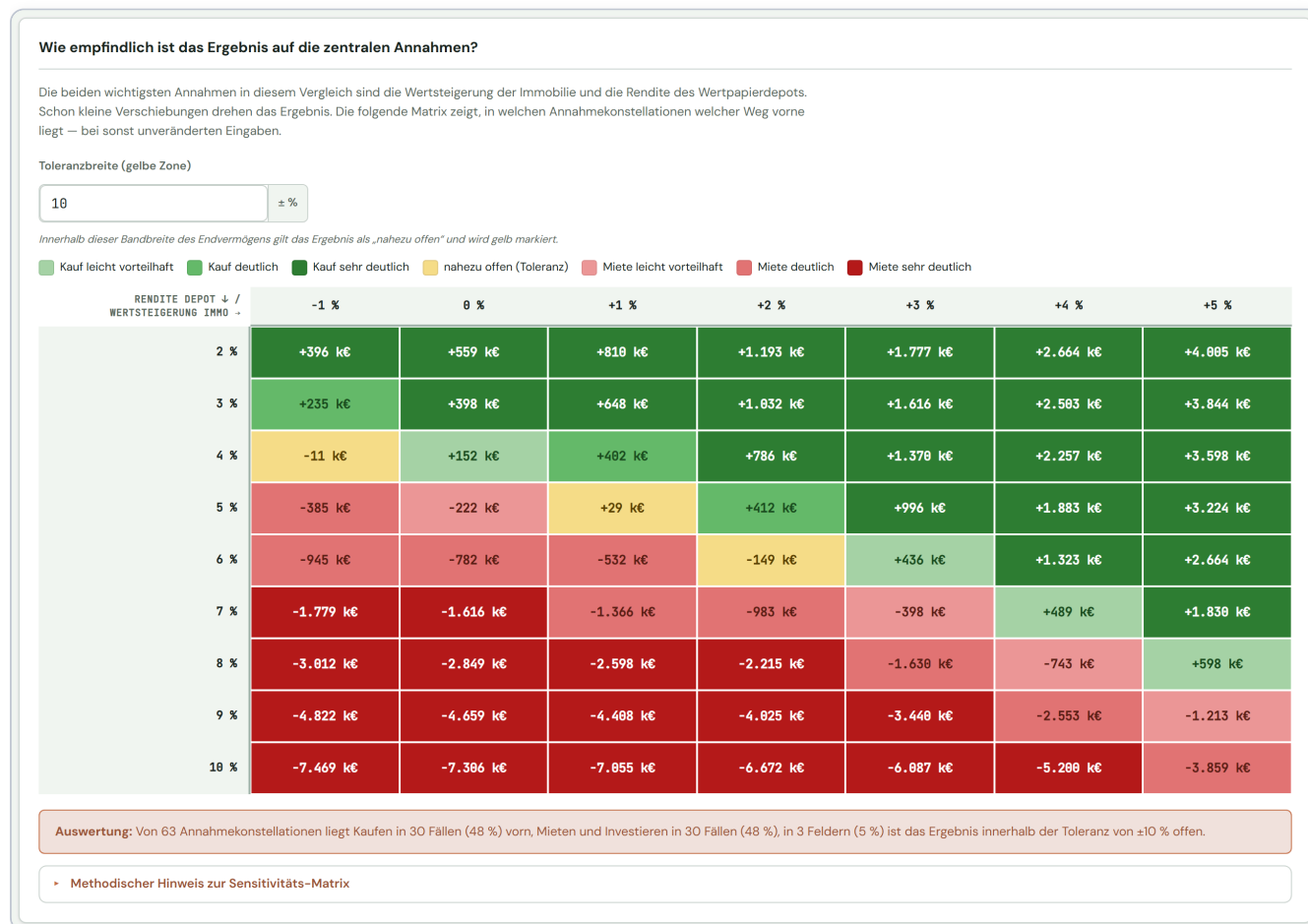
Was die Tabellen erklären

- **Die Sparrate wechselt die Seite.** Solange die Annuität läuft, ist der Käufer meist teurer und der Mieter spart. Steigt die Miete über die Ausgaben des Käufers oder ist das Darlehen getilgt, spart der Käufer. Das ist gewollt und kein Fehler.
- **Ein höherer Sollzins kann das Käufer-Ergebnis verbessern.** Die höhere Annuität erhöht den gemeinsamen Cashflow; nach der Tilgung fließt dieser höhere Betrag in das Käufer-Depot. Ökonomisch bleiben höhere Zinsen teurer — es ist eine Folge der Cashflow-Parität.
- **Die Liquidationssichten** enthalten dieselben Werte wie die Veräußerungsgrafik (Kapitel 21), hier mit allen Einzelposten.

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist ein Modellwert (Kapitel 13). Auf schmalen Bildschirmen bleibt die Spalte „Jahr“ beim seitlichen Blättern stehen.

Das Programm nennt den Reiter **Sensitivität** sein Herzstück — zu Recht: Wertsteigerung der Immobilie und Rendite des Depots entscheiden fast allein über das Ergebnis, und beide sind unsicher.

Die Sensitivitäts-Matrix



Die Matrix im Beispiel: Differenz Kaufen minus Mieten in Tausend Euro.

Für jede der 63 Zellen rechnet das Programm die vollständige Rechnung neu — mit einer Wertsteigerung von -1 bis +5 Prozent (Spalten) und einer Depotrendite von 2 bis 10 Prozent (Zeilen); alle übrigen Eingaben bleiben. Die Zelle zeigt die Differenz Kaufen minus Mieten in Tausend Euro.

FARBE	BEDEUTUNG (ABSTAND BEZOGEN AUF DAS MIETER-ENDVERMÖGEN)
Grün, drei Stufen	Kaufen vorn: leicht (bis 25 Prozent), deutlich (25 bis 50 Prozent), sehr deutlich (über 50 Prozent).
Gelb	Nahezu offen: innerhalb der Toleranzbreite (gelbe Zone) , vorgegeben ±10 Prozent.
Rot, drei Stufen	Mieten vorn, in denselben Stufen.

Die **Auswertung** darunter zählt die Felder. Im Beispiel liegt Kaufen in 30 von 63 Konstellationen vorn, Mieten ebenfalls in 30, drei sind offen. Wo die Matrix gemischt ist, hängt die Entscheidung stärker an Ihren Annahmen über die Zukunft als an Ihrer heutigen Lage — dann sollten Sicherheit, Flexibilität und Klumpenrisiko den Ausschlag geben.

Die Monte-Carlo-Simulation

Die Karte **Stochastische Sensitivität — Monte-Carlo-Simulation** geht einen Schritt weiter: In jedem Lauf werden Depotrendite und Wertsteigerung zufällig um Ihre Eingabewerte gezogen.

FELD	VORGABE	HINWEIS
Anzahl Läufe	2.000	500 bis 10.000; mehr Läufe geben stabilere Werte, dauern aber länger.
Volatilität Depot (% pro Jahr)	14	MSCI World rund 15, DAX rund 22, 60/40-Portfolio rund 10 Prozent.
Volatilität Wertsteigerung Immobilie (% pro Jahr)	4	Deutsche Wohnimmobilien historisch rund 3 bis 5 Prozent.

Mit **Simulation starten** läuft die Rechnung; danach zeigen vier Kacheln den Anteil der Läufe mit Kaufen vorn, die typischen Endvermögen beider Wege (Median, Bandbreite P5 bis P95) und die mittlere Differenz mit Interquartilsabstand. Ein Histogramm zeigt die Verteilung der Differenz — grüne Säulen Kaufen vorn, rote Mieten vorn, blau hinterlegt die mittleren 50 Prozent der Läufe.

Das Ergebnis gilt nur für den Stand, mit dem die Simulation gestartet wurde. Ändern Sie danach eine Eingabe, laden Sie eine andere Datei oder ändern Sie Läufe oder Volatilitäten, verwirft das Programm das Ergebnis — auch einen noch laufenden Durchlauf — und bittet mit einem Hinweis um einen neuen Start. Eine als HTML gesicherte Datei zeigt beim Öffnen kein altes Simulationsergebnis.

So lesen Sie die Wahrscheinlichkeit

„Kaufen in 70 Prozent der Läufe vorn“ heißt nicht, dass Kaufen mit 70 Prozent die richtige Entscheidung ist. Es heißt: Bei Ihren Annahmen und deren Streuung liegt Kaufen in 70 Prozent der simulierten Verläufe vorn. Werte um 50 Prozent bedeuten eine offene Entscheidung.

Grenzen der Simulation: Jeder Lauf verwendet eine über den ganzen Horizont konstante Durchschnittsrendite — schwankende Jahresrenditen und ihre Reihenfolge (Sequenzrisiko) bildet sie nicht ab. Dafür ist im verzögerten Kauf der Sequenzrisiko-Abschlag gedacht (Kapitel 22). Ziehungen jenseits von 2,5 Standardabweichungen werden verworfen; Zinsen, Inflation, Mietsteigerung, Eigenbedarf und Pflege bleiben fest. Wegen des Zinseszinses ist die Verteilung schief; das Programm zeigt deshalb Median und Quantile, keinen Mittelwert.

WOHNKOSTENBELASTUNG KAUFEN – PRO MONAT 431 € in heutiger Kaufkraft, Stichtag Renteneintritt	WOHNKOSTENBELASTUNG MIETEN – PRO MONAT 1.765 € in heutiger Kaufkraft, Stichtag Renteneintritt	DIFFERENZ (POSITIV: EIGENTÜMER ENTLASTET) +1.333 € kalkulatorische Zusatzrente in heutiger Kaufkraft
Brücke zur Altersvorsorge Zum Renteneintritt (Alter 67) beträgt die Wohnkostenbelastung bei Eigentum 431 € pro Monat (Instandhaltung, Nebenkosten), beim Mieten 1.765 € pro Monat. Die monatliche Entlastung des Eigentümers wirkt wie eine kalkulatorische Zusatzrente von 1.333 € in heutiger Kaufkraft.		

Wohnkosten beider Wege zum Renteneintritt, in heutiger Kaufkraft.

Zum Stichtag Renteneintritt stellt der Reiter die monatlichen Wohnkosten beider Wege in heutiger Kaufkraft gegenüber. Im Beispiel zahlt der Eigentümer mit 67 Jahren 431 Euro (Instandhaltung und Nebenkosten), der Mieter 1.765 Euro. Die Differenz von 1.333 Euro wirkt wie eine **kalkulatorische Zusatzrente**. Diesen Wert können Sie in eine Altersvorsorgeplanung übernehmen, etwa in die Finanzstruktur Altersvorsorge.

Ist bei Renteneintritt noch eine Restschuld offen, warnt die Karte: Der Eigentümer trägt dann weiter Zins und Tilgung und ein Anschlusszinsrisiko.

Wohn-Riester im Ruhestand

Bei eingeschaltetem Wohn-Riester zeigt die Karte das Wohnförderkonto und die nachgelagerte Steuer in beiden Varianten – einmalig oder verteilt (Kapitel 18).

Pflegerisiko – Schock-Szenario

Bei eingeschaltetem Pflegerisiko zeigen drei Kacheln die kumulierten Pflegekosten sowie die Nettobelastung von Mieter und Eigentümer (Kapitel 19). Die Belastung des Eigentümers ist meist höher, weil er weniger einspart – dafür bleibt ihm die Immobilie. Die Werte sind bereits in die Endvermögen eingerechnet.

Eigenbedarfs-Risiko – Wahrscheinlichkeits-Auswertung

Diese Karte ergänzt die Hauptrechnung um die Streuung: Jährliche Wahrscheinlichkeit, erwartete Zahl der Fälle mit Standardabweichung, Wahrscheinlichkeit „kein Eigenbedarf“, erwartete Mehrkosten und eine Verteilung über 0, 1, 2, 3 und mehr Umzüge. Im Beispiel bleibt der Mieter mit 64,3 Prozent verschont, mit 28,6 Prozent trifft ihn ein Umzug, mit 6,2 Prozent zwei. Die Hauptrechnung verwendet den Erwartungswert (Kapitel 15).

Pflege und Erbe

Ein kurzer Hinweis erläutert den Sonderstatus des selbstgenutzten Eigenheims bei Sozialhilfe (§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) und die Erbenhaftung nach § 102 SGB XII. Für Folgefragen verweist er auf den Reiter **Was nun?**.

Was nun? Der persönliche Leitfaden

Ergebnis: ein anbieterneutraler Fahrplan für die nächsten Schritte.

Der Reiter **Was nun?** steht in beiden Ansichten zur Verfügung. Vier Fragen, je ein Klick:

- 1 **Wohin tendieren Sie nach diesem Vergleich?** — Eher Kaufen, Eher Mieten und Investieren oder Noch unentschieden.
- 2 **Wie sicher ist Ihre Lebensplanung am aktuellen Wohnort über zehn Jahre?** — Sehr sicher oder Eher unsicher.
- 3 **Wie viel Wertschwankung der Immobilie können Sie aushalten?** — Auch deutlich oder Lieber wenig.
- 4 **Wie wichtig ist Ihnen Flexibilität gegenüber Vermögensaufbau?** — Flexibilität geht vor, Vermögensaufbau geht vor oder Ausgewogen.

Ihre Antworten erscheinen als Leiste oben; ein X springt zu einer Frage zurück, ⤴ **Von vorn** beginnt neu. Nach der vierten Antwort erscheint **Ihr persönlicher Leitfaden**: eine Einordnung Ihres Profils und nummerierte Schritte.

Wer zum Kauf tendiert, erhält etwa Schritte zur Finanzierungsstruktur, zu drei unabhängigen Finanzierungsangeboten, zur Objektprüfung mit Substanzgutachten und zu steuerlichen Optionen; wer zur Miete tendiert, Schritte zu Sparplan und Depotstruktur, zur Absicherung des Mietverhältnisses und zur Altersvorsorge.

Der Leitfaden nennt keine Banken, Bauträger oder Vermittler. 🖨 **Diesen Leitfaden drucken** druckt ihn, ⤴ **Neue Frage beginnen** setzt die Fragen zurück.

Der Reiter **Druckreport** zeigt die Vorschau einer druckoptimierten Zusammenfassung mit diesen Abschnitten:

- **Ausgangslage** — Stichtag, Horizont und alle wesentlichen Eingaben, einschließlich des Darlehens,
- **Ergebnis Vermögensentwicklung** — Diagramm und Kennzahlen am Horizont,
- **Nettovermögen bei Veräußerung** — die drei Linien mit Erläuterung,
- **Sensitivitäts-Matrix** mit Auswertung,
- **Wohnen im Ruhestand**,
- **Wohn-Riester** und **Pflegerisiko** — mit Werten, wenn die Bausteine eingeschaltet sind,
- **Eigenbedarfs-Risiko** mit Verteilung,
- **Norm-Glossar** — die zentralen Rechtsgrundlagen und Urteile.

Den Abschluss bilden der Beratungsausschluss und ein Hinweis zur freiwilligen Unterstützung.



Drucken und als PDF speichern

- 1  **Druckreport drucken** klicken oder im Browser **Strg + P** (**Cmd + P** auf dem Mac) drücken.
- 2 Als Drucker **Als PDF speichern** oder **Microsoft Print to PDF** wählen, wenn Sie ein PDF wünschen.
- 3 Fehlen im Ausdruck Farben, unter „Weitere Einstellungen“ **Hintergrundgrafiken** einschalten.

Drucken aus jedem Reiter

 **Drucken** in der Kopfleiste druckt den gerade geöffneten Reiter — etwa die Zahlungsströme oder die Sensitivität. Kopfleiste, Reiter und schwebende Schaltflächen erscheinen im Druck nicht.

Sicherheit

 **Sicherheitsprüfung öffnen** — ebenso ein Klick auf das Abzeichen in der Kopfleiste — zeigt drei getrennte Aussagen:

ABSCHNITT	INHALT
a) Umgebung	Ob der Rechner online oder offline ist — nur Kontext, kein Beleg.
c) Netzwerksperre	Die im Programm gesetzte Content-Security-Policy im Klartext. Mit <code>connect-src 'none'</code> unterbindet der Browser jede automatische Verbindung.
d) Tatsächlich geladene Ressourcen	Eine Messung aller geladenen Ressourcen; im Normalfall null externe.

Das Abzeichen ist nur grün, wenn die Sperre tatsächlich gemessen wird; sonst schlägt es auf eine Warnung um. Links im Impressum bleiben anklickbar — eine von Ihnen ausgelöste Navigation ist keine automatische Übertragung. Die Sperre schützt nicht vor eingeschleusten Skripten; sie ist eine Netzwerksperre.

Selbsttest

Selbsttest ► Selbsttest ausführen						
Der Selbsttest prüft mehrere vordefinierte Szenarien gegen erwartete Korridore — Hauptszenarien für die Endvermögens-Berechnung in unterschiedlichen Marktkonstellationen sowie Tiefenprüfungen für Pflegerisiko und Hilfe zur Pflege, Verwertungspflicht nach § 90 Zwölftes Sozialgesetzbuch, Eigenbedarfs-Binomial-Auswertung, Modernisierungs-Schock, Vorabpauschale, Vorfälligkeitsentschädigung und den verzögerten Kauf mit Pflegephase. Die genaue Anzahl der geprüften Szenarien steht in der Bilanzzeile über der Ergebnistabelle. Jede Prüfung liefert bestanden, außerhalb oder Fehler. Bei Abweichung werden die konkret verletzten Sub-Bedingungen ausgewiesen — eine Abweichung ist kein Beleg für einen Engine-Fehler, sondern Anlass für einen Blick in die methodischen Annahmen. Die Szenarien rechnen auf einer festen Standardbasis, die aktuell eingegebenen Werte beeinflussen das Ergebnis des Selbsttests nicht.						
30 von 30 Prüfungen bestanden. Die Rechenregeln verhalten sich erwartungsgemäß.						
NR.	SZENARIO	NETTOVERMÖGEN KAUFEN	NETTOVERMÖGEN MIETEN	DIFFERENZ	SCHNITTJAHR	STATUS
S1	S1 — Familie B-Lage, mittleres Eigenkapital	1.831.767 €	3.026.298 €	-1.194.531 €	—	OK
S2	S2 — Hohes Eigenkapital, kurzer Horizont (Vorrente)	770.193 €	941.533 €	-171.340 €	—	OK
S3	S3 — A-Lage mit aktivem Eigenbedarfsrisiko	2.953.268 €	3.087.698 €	-134.430 €	Jahr 40 (mieten)	OK
S4	S4 — Niedrige Wertsteigerung, hohe Rendite	1.653.941 €	5.209.383 €	-3.555.441 €	—	OK
S5	S5 — Hohe Wertsteigerung, defensive Rendite	3.340.428 €	1.251.191 €	+2.089.236 €	Jahr 2 (kaufen)	OK
S6	S6 — Wohn-Riester aktiv (volle Förderung + 1 Kind)	2.068.583 €	3.302.370 €	-1.233.786 €	—	OK
S7	S7 — Pflegerisiko Standardannahmen (§ 43 Sozialgesetzbuch XI)	1.573.274 €	2.826.394 €	-1.253.120 €	—	OK
S8	S8 — Pflege Worst-Case mit Verwertungspflicht (§ 90 SGB XII)	10.000 €	1.193.916 €	-1.183.916 €	—	OK
S9	S9 — Eigenbedarfs-Risiko 3,5 % pro Jahr (Binomial-Auswertung)	1.942.609 €	2.489.086 €	-546.477 €	Jahr 16 (mieten)	OK
S10	S10 — Verzögerter Kauf 5 Jahre mit Pflegerisiko	1.573.274 €	2.826.394 €	-1.253.120 €	—	OK
S11	S11 — Eigenkapital-Überschuss fließt ins Käuferdepot (K-1)	5.363.988 €	7.540.169 €	-2.176.181 €	—	OK
S12	S12 — Vorabpauschale wirkt jährlich (N-1)	1.821.035 €	2.895.260 €	-1.074.225 €	—	OK
S13	S13 — Vorfälligkeit BGH-Methodik (M-2)	1.831.767 €	3.026.298 €	-1.194.531 €	—	OK
S14	S14 — GrEST-Inventar-Bereinigung (GrEST)	1.831.779 €	3.015.634 €	-1.183.855 €	—	OK
S15	S15 — Instandhaltungs-Rücklage und Sanierungs-Zyklen	1.836.419 €	3.026.298 €	-1.189.879 €	—	OK
S16	S16 — Modernisierungs-Schock (M-5)	1.727.488 €	3.026.298 €	-1.298.810 €	—	OK
S17	S17 — Spar-Disziplin Mieter 80 %	1.831.767 €	2.726.692 €	-894.924 €	Jahr 16 (mieten)	OK
S18	S18 — Sequenzrisiko-Abschlag verzögerter Kauf	1.831.050 €	2.732.468 €	-901.418 €	Jahr 8 (mieten)	OK

Der Selbsttest nach ► **Selbsttest ausführen.**

► **Selbsttest ausführen** rechnet 30 feste Szenarien und vergleicht sie mit erwarteten Korridoren: Hauptszenarien in verschiedenen Marktlagen und Tiefenprüfungen zu Pflege, Verwertungspflicht, Eigenbedarf, Modernisierungs-Schock, Vorabpauschale, Vorfälligkeit, Wohn-Riester und verzögertem Kauf. Die Tabelle zeigt je Szenario beide

Nettovermögen, die Differenz, das Schnittjahr und den Status. Die Kategorie N prüft in vier Punkten die Netzwerksperr.

- Der Selbsttest rechnet auf einer festen Standardbasis. **Ihre Eingaben beeinflussen ihn nicht.**
- Er läuft nur auf Knopfdruck. Sinnvoll ist er nach jedem Update (Kapitel 6).
- Eine Abweichung ist kein Beleg für einen Rechenfehler, sondern Anlass, die Einzelbedingungen zu lesen. Bitte melden Sie sie (Kapitel 32).



Standardwerte und Quellen

- **Verwendete Standardwerte** — alle Vorgaben mit Quelle und Bandbreite, darunter Notar und Grundbuch 2,0 Prozent, Verkaufskosten 5,0 Prozent und die Lagewerte A, B und C.
- **Quellenlage zur Marktlage** — die Studien hinter Mietsprung und Eigenbedarfswahrscheinlichkeit und die Grenzen der Lagewerte.
- **Quellenverzeichnis** — Rechtsgrundlagen aus Steuer-, Zivil- und Sozialrecht, Marktstatistiken und methodische Literatur.

Eine Kauf-oder-Miet-Rechnung ist eine Momentaufnahme. Zinsen, Preise und Mieten ändern sich, und mit jedem Jahr verkürzt sich Ihr Horizont.

Das Bezugsjahr

Das **Bezugsjahr** legt fest, ab wann gerechnet wird; aus ihm und dem Geburtsjahr ergibt sich Ihr heutiges Alter. Es wird mitgesichert. Eine Rechnung aus dem Jahr 2026 ergibt deshalb auch Jahre später dasselbe Ergebnis — wichtig, wenn Sie eine Entscheidung dokumentieren.

- **Dokumentieren:** Bezugsjahr nicht ändern; die Sicherung bleibt reproduzierbar.
- **Neu rechnen:** Bezugsjahr auf das aktuelle Jahr setzen und die Werte unten prüfen. Sichern Sie das Ergebnis als neue Datei.

Was Sie regelmäßig prüfen sollten

WERT	ANLASS UND QUELLE
Sollzins, Anschlusszins	Aktuelle Finanzierungsangebote; bei laufendem Darlehen der Zinsbindungsablauf.
Kaufpreis, Wertsteigerung	Marktberichte der Gutachterausschüsse, Preisindizes.
Kaltmiete, Mietsteigerung	Mietspiegel, Ihre Mieterhöhungen.
Basiszins für Vorabpauschale	Jährlich im Januar vom Bundesfinanzministerium bekanntgegeben.
Wiederanlagezins	Rendite von Hypothekendarlehenpfandbriefen.
Pflege-Eigenanteil	Jährliche Auswertungen der Ersatzkassen.

Grunderwerbsteuersätze, Lagewerte und die übrigen Rechengrößen ändert eine neue Programmversion (Kapitel 6).

VORSCHRIFT	VERWENDUNG IM PROGRAMM
§ 11 GrEStG, Landesrecht	Grunderwerbsteuersätze der Länder (Kapitel 12).
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG, § 97 BGB	Mitverkauftes Zubehör mindert die Bemessungsgrundlage.
§§ 656a bis 656d BGB	Teilung der Maklerprovision bei Wohnungen und Einfamilienhäusern.
§ 502 BGB, § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB	Vorfälligkeitsentschädigung und Kündigungsrecht nach zehn Jahren (Kapitel 13).
§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG	Private Veräußerungsgeschäfte, Zehnjahresfrist und Befreiung bei Selbstnutzung (Kapitel 17).
§ 32d EStG, § 4 SolZG	Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag.
§§ 18, 19, 20 InvStG	Vorabpauschale, Anrechnung beim Verkauf, Teilfreistellung (Kapitel 16).
§ 20 Abs. 9 EStG	Sparer-Pauschbetrag.
§§ 82, 84, 85, 92a EStG, § 22 Nr. 5 EStG, § 52 Abs. 51a EStG	Wohn-Riester, Zulagen, Wohnförderkonto, nachgelagerte Besteuerung und Übergangsrecht (Kapitel 18).
§ 558 BGB	Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen.
§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	Kündigung wegen Eigenbedarfs.
§ 2 BetrKV	Umlagefähige Betriebskosten einschließlich Grundsteuer.
§§ 43, 43c SGB XI	Leistungen bei vollstationärer Pflege, Leistungszuschlag nach Verweildauer (Kapitel 19).
§§ 61 ff., 90, 102 SGB XII	Hilfe zur Pflege, Einsatz des Vermögens, Schonvermögen, Erbenhaftung.

Rechtsprechung

- BFH, Urteil vom 27.06.2017, IX R 37/16, und Urteil vom 03.09.2019, IX R 10/19 — Selbstnutzung über drei Kalenderjahre und Bagatellgrenze bei § 23 EStG.
- BGH, Urteil vom 01.07.1997, XI ZR 267/96 — Zulässigkeit der Aktiv-Aktiv- und der Aktiv-Passiv-Methode.
- BGH, Urteile vom 07.11.2000, XI ZR 27/00, und vom 30.11.2004, XI ZR 285/03 — Wiederanlagezins nach der Kapitalmarktstatistik der Bundesbank.
- BGH, Urteil vom 19.01.2016, XI ZR 388/14 — Sondertilgungsrechte bei der Vorfälligkeitsentschädigung.

Das vollständige Quellenverzeichnis steht unter Administration (Kapitel 28), das Norm-Glossar im Druckreport (Kapitel 27). Ob eine Vorschrift in Ihrem Fall anwendbar ist, prüft eine zugelassene Berufsperson.

Geltungsbereich

Abgedeckt sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit Annuitätendarlehen und fester Zinsbindung. **Nicht abgedeckt** sind vermietete Renditeimmobilien, Bauträgerverträge mit Auszahlung vor Fertigstellung, gewerbliche oder gemischt genutzte Objekte, Denkmalobjekte mit Sonderabschreibungen, Zwangsversteigerungen, Auslandsimmobilien sowie Erbschaft, Schenkung und Vorerbschaft.

Vereinfachungen mit Wirkung auf das Ergebnis

VEREINFACHUNG	WIRKUNG
Ein Erwerb, ein Verkauf	Wer im Lauf des Lebens umzieht, zahlt erneut Verkaufs- und Kaufnebenkosten. Das Modell zeigt das nicht und ist damit für Lebensläufe mit Wohnungswechseln käuferfreundlich . Abhilfe: Horizont auf den erwarteten Wechsel kürzen oder einen Abschlag einplanen.
Konstante Renditen und Wertsteigerung	Keine Krisenjahre, keine Reihenfolge der Renditen; Streuung nur über Matrix und Simulation (Kapitel 24).
Spar-Disziplin	Bei 100 Prozent ist das Mieten-Ergebnis eher zu günstig (Kapitel 15).
Eigenbedarf als Erwartungswert	Die Streuung zeigt nur die Auswertung im Ruhestand; frühe Umzüge sind teurer als im Mittel.
Spekulationssteuer und Wohn-Riester-Steuer mit festem Grenzsteuersatz, pauschalem Solidaritätszuschlag, ohne Kirchensteuer	Eher vorsichtig; bei niedrigem Einkommen fällt der Solidaritätszuschlag tatsächlich weg.
Fremdnutzungslinie ohne Abschreibungskorrektur	Die Spekulationssteuer bei tatsächlicher Vermietung wird eher unterschätzt.
Abgeltungsteuer ohne Günstigerprüfung, Teilentnahmen mit Durchschnittssteuersatz statt Reihenfolge der Anschaffung	Geringe Abweichungen.
Instandhaltung mit der Inflation, nicht mit dem Gebäudewert	Bei hoher Wertsteigerung wird die Instandhaltung eher unterschätzt.
Anschlussfinanzierung mit gleicher Tilgungsquote	Eine Verlängerung mit unveränderter Rate ist nicht abbildbar.
Basiszins der Vorabpauschale konstant	Künftige Änderungen und Reformen sind nicht enthalten.
Rentenabschläge und Rentenhöhe	Werden nicht gerechnet; das Programm zeigt nur die Wohnkosten im Ruhestand.

Bezug und Updates

Die jeweils aktuelle Fassung gibt es kostenlos auf **www.privatbilanz.de**; das Handbuch liegt dem Paket bei. Welche Fassung Sie verwenden, zeigt **Impressum & Hinweise** unten rechts unter „Programmstand“. Wie Sie Ihre Daten in eine neue Fassung übernehmen, steht in Kapitel 6.

Rückmeldungen

Hinweise auf Rechenfehler, veraltete Rechtsstände oder Unklarheiten sind willkommen: **info@privatbilanz.de**. Nennen Sie bitte die Fassung, den betroffenen Reiter und — wenn möglich — eine JSON-Sicherung des Falls (Kapitel 7). Prüfen Sie vorher, ob sie persönliche Angaben enthält, die Sie nicht weitergeben möchten. Eine individuelle Beratung ist ausgeschlossen; ein Anspruch auf Unterstützung besteht nicht.

Freiwillige Unterstützung

Das Programm ist Freeware zur persönlichen Nutzung. Wer die Weiterentwicklung unterstützen möchte, kann eine freiwillige Zuwendung leisten — über PayPal, als Spende gekennzeichnet, oder per SEPA-Überweisung. Die Einzelheiten stehen auf www.privatbilanz.de und unter **Impressum & Hinweise**. Die Zuwendung ist in der Höhe frei und keine Voraussetzung für Nutzung, Funktionsumfang oder Aktualisierungen.

Nutzungsbedingungen

Es gelten die `Lizenzbedingungen.txt` aus dem Paket; Impressum, Beratungsausschluss und Haftungsregelung stehen auch im Programm unter **Impressum & Hinweise**.

Warum liegt Mieten im Beispiel so weit vorn?

Weil die Annahmen 7 Prozent Depotrendite gegen 1,5 Prozent Wertsteigerung stellen und der Zinseszins über 44 Jahre wirkt. Mit 4 Prozent Rendite und 2 Prozent Wertsteigerung läge Kaufen vorn. Die Matrix zeigt, wo die Grenze verläuft (Kapitel 24).

Ich habe im Schnellrechner Werte eingetragen und auf Experte umgeschaltet — warum sehe ich andere Zahlen?

Beide Ansichten haben eigene Eingabefelder und teils andere Standardwerte. Tragen Sie Ihre Eckdaten in der Ansicht Experte unter Eingaben erneut ein (Kapitel 8).

Warum wird beim Käufer keine Grundsteuer und keine Heizung abgezogen?

Weil der Mieter sie über die warmen Nebenkosten ebenso trägt. Sie kürzen sich im Vergleich heraus (Kapitel 10).

Warum wächst das Käufer-Depot erst nach vielen Jahren?

Der Käufer spart erst, wenn seine Ausgaben unter denen des Mieters liegen — meist nach der Tilgung oder wenn die Miete die Annuität überholt (Kapitel 23).

Ein höherer Sollzins verbessert mein Käufer-Ergebnis. Ist das ein Fehler?

Nein. Die höhere Annuität erhöht den gemeinsamen Cashflow beider Wege, und nach der Tilgung fließt dieser Betrag ins Käufer-Depot (Kapitel 23).

Warum lässt sich kein Horizont unter 60 Jahren eintragen?

Die Rechnung braucht mindestens das Alter 60; kleinere Werte setzt das Feld beim Verlassen auf 60 (Kapitel 11).

Muss ich den Selbsttest regelmäßig ausführen?

Nach jedem Update genügt. Er prüft das Programm, nicht Ihre Eingaben (Kapitel 28).

Kann ich eine gesicherte HTML-Datei mit „Daten laden“ einlesen?

Nein, „Daten laden“ liest nur JSON-Dateien. Öffnen Sie die HTML-Datei per Doppelklick; für ein Update sichern Sie dort zuerst mit „Daten sichern“ (Kapitel 6).

Ich habe den Tab geschlossen, ohne zu sichern. Sind die Daten weg?

Ja. Das Programm speichert nichts selbsttätig und nutzt keinen Browserspeicher (Kapitel 7).

Sendet das Programm meine Zahlen irgendwohin?

Nein. Die Netzwerksperre verhindert jede automatische Verbindung; die Sicherheitsprüfung belegt das (Kapitel 28).

Wie bilde ich ab, dass ich in zehn Jahren wieder umziehen will?

Setzen Sie den Horizont auf Ihr Alter beim Umzug und schalten Sie gegebenenfalls die Spekulationssteuer ein. Die Veräußerungssicht zeigt, was dann bliebe (Kapitel 21).

Darf ich die Ergebnisse meiner Bank oder meinem Berater zeigen?

Ja, der Druckreport ist dafür gedacht (Kapitel 27). Er ersetzt keine Beratung.