

Mietkosten überholen Kreditraten

In welchen Städten sich der Immobilienkauf am schnellsten rechnet

Berlin, 21.03.2024

Mieten oder kaufen? Eine ImmoScout24 Analyse zeigt, ab wann und wo sich der Kauf einer Eigentumswohnung gegenüber der Miete einer vergleichbaren Wohnung finanziell lohnt.

- **Trotz gestiegener Bauzinsen: Aktuell rentiert sich der Kauf einer Wohnung deutschlandweit und in sechs der acht Metropolen innerhalb der 10-jährigen Zinsbindung.**
- **Im deutschlandweiten Durchschnitt überholt der Mietpreis die monatliche Kreditrate bereits nach 5 Jahren.**
- **In Köln und Düsseldorf ist der Kauf einer Wohnung nach 6 Jahren günstiger als die Miete.**
- **In Berlin wird der Kauf ab dem siebten Jahr günstiger. Nach 10 Jahren zahlen Mieter 35 Prozent mehr als Käufer für vergleichbaren Wohnraum.**
- **In Leipzig und Frankfurt am Main überholt die Miete die Kreditrate im achten Jahr.**
- **In der teuersten Metropole München rechnet sich der Kauf gegenüber der Miete im zehnten Jahr.**

Nach dem Anstieg der Renditen von Bundesanleihen liegen die Baufinanzierungszinsen aktuell bei durchschnittlich 3,5 Prozent bei einer Sollzinsbindung von 10 Jahren. Die aktuelle ImmoScout24-Analyse zeigt: Wer jetzt eine Immobilie kauft, zahlt deutschlandweit und in sechs der acht untersuchten Metropolen innerhalb von zehn Jahren weniger für die Kreditrate als für die Miete einer identischen Wohnung.

„Die Kaufnachfrage ist in den Metropolen auf einem neuen Höchststand und übertrifft das Nachfragehoch aus der Niedrigzinsphase“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Unsere Analyse zeigt klar: Selbst mit aktuellen Zinsen von 3,5 Prozent lohnt sich der Kauf einer Wohnung gegenüber der Miete bei vergleichbarer Größe und Ausstattung in den meisten Großstädten bereits nach wenigen Jahren – deutlich früher als viele vermuten.“

Deutschland: Miete überholt Kreditrate im fünften Jahr

Eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung in Deutschland kostet aktuell 173.810 Euro. Bei einer Finanzierung mit 20 Prozent Eigenkapital und 3,5 Prozent Zinsen fallen monatlich 727 Euro an. Die durchschnittliche Kaltmiete startet bei 600 Euro, übersteigt jedoch durch die kontinuierliche Mietpreisentwicklung bereits im fünften Jahr die Kreditrate, die gleichbleibt. Nach zehn Jahren zahlen Mieter mit 838 Euro monatlich bereits 28 Prozent mehr als Käufer. Die Schere zwischen Miet- und Kaufbelastung öffnet sich danach weiter, sofern die Anschlussfinanzierung zu ähnlichen Konditionen erfolgt.

Köln und Düsseldorf: Miete übersteigt Kreditrate bereits im sechsten Jahr

Besonders schnell im Metropolenvergleich rechnet sich der Kauf in den rheinischen Metropolen. In Köln beträgt der Kaufpreis für die genannte Beispielwohnung 291.324 Euro (monatliche Rate: 1.159 Euro) und in Düsseldorf 306.844 Euro (monatliche Rate: 1.194 Euro). Die anfänglichen Mieten liegen mit 949 Euro in Köln und 937 Euro in Düsseldorf zunächst unter den Kreditraten. Durch die jährliche Mietsteigerung von fünf Prozent überholen die Mieten in beiden Städten bereits im sechsten Jahr die Kreditraten. Nach zehn Jahren zahlen Mieter in Köln 27 Prozent und in Düsseldorf 22 Prozent mehr als Käufer für vergleichbaren Wohnraum.

Berlin: Kauf wird ab dem siebten Jahr günstiger

In der Bundeshauptstadt beträgt der Kaufpreis für die 70-Quadratmeter-Wohnung 325.010 Euro, was zu einer monatlichen Rate von 1.138 Euro führt. Die anfängliche Miete liegt bei 988 Euro und übersteigt im siebten Jahr

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR- und Communication Managerin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

die Kreditrate. Zum Ende der 10-jährigen Sollzinsbindung liegt die Miete sogar 35 Prozent über der monatlichen Finanzierungsbelastung.

Leipzig und Frankfurt am Main: Miete überholt Kreditrate im achten Jahr

Während Leipzig die günstigste der analysierten Städte ist, gehört Frankfurt am Main zu den teureren Metropolen – dennoch treffen sich Miete und Kreditrate in beiden Städten im achten Jahr. In Leipzig kostet die Beispielwohnung 199.850 Euro (monatliche Rate: 822 Euro), während in Frankfurt der Kaufpreis bei 361.410 Euro liegt (monatliche Rate: 1.411 Euro). Die anfänglichen Mieten starten bei 594 Euro in Leipzig und 1.048 Euro in Frankfurt. Trotz des unterschiedlichen Preisniveaus sorgt die prognostizierte jährliche Mietsteigerung von fünf Prozent in beiden Städten für einen Ausgleich im achten Jahr. Nach zehn Jahren liegen die Mieten in Leipzig um 12 Prozent und in Frankfurt um 15 Prozent über den jeweiligen Kreditraten.

München und Stuttgart: Süddeutsche Hochpreisregionen mit späterem Break-Even

Die beiden süddeutschen Metropolen zählen zu den teuersten Wohnmärkten Deutschlands. In München, dem unangefochtenen Spitzenreiter bei Kauf- und Mietpreisen, beträgt der Kaufpreis 591.448 Euro (monatliche Rate: 2.260 Euro), während in Stuttgart die Beispielwohnung 345.517 Euro kostet (monatliche Rate: 1.368 Euro). Die anfänglichen Mieten liegen bei 1.485 Euro in München und 1.000 Euro in Stuttgart. Während in München die Miete bei einer jährlichen Steigerung von fünf Prozent die Kreditrate im zehnten Jahr knapp überholt, bleibt die Miete in Stuttgart aufgrund der niedrigeren, prognostizierten Mietpreissteigerung von drei Prozent auch nach zehn Jahren noch fünf Prozent unter der Kreditrate. Bei einer Anschlussfinanzierung zu gleichbleibenden Konditionen würde sich der Kauf in Stuttgart im zwölften Jahr lohnen.

Hamburg: Kauf lohnt sich erst nach 16 Jahren

In Hamburg kostet die Beispielwohnung 363.172 Euro, was zu einer monatlichen Rate von 1.423 Euro führt. Die anfängliche Miete von 966 Euro und die prognostizierte Mietsteigerung von drei Prozent pro Jahr reichen nicht aus, um innerhalb der zehnjährigen Zinsbindung die Kreditrate zu übertreffen. Bei einer Anschlussfinanzierung zu gleichbleibenden Konditionen würde sich der Kauf im 16. Jahr lohnen.

Methodik

Die Berechnungen basieren auf standardisierten Modellparametern: Drei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern, Baujahr 1995, 20 Prozent Eigenkapital, Sollzinssatz 3,50 Prozent, Sollzinsbindung 10 Jahre, Tilgung 2 Prozent und Instandhaltungskosten von 15,30 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Die monatliche Finanzierungsrate wird mit der prognostizierten Mietentwicklung für eine identische Wohnung verglichen. Die prognostizierte Mietentwicklung ergibt sich aus der durchschnittlichen Mietsteigerung der letzten Jahre. Der Vergleich konzentriert sich auf Kaltmieten und reine Kreditraten, Nebenkosten bleiben in beiden Szenarien unberücksichtigt. Die Kaufpreisdaten stammen aus dem ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2024.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR- und Communication Managerin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de