

Pressemitteilung

Wohnungskauf als Alternative zur Miete?

Hamburg 05.12.2023 – Auf dem deutschen Immobilienmarkt sinken die durchschnittlichen Kaufpreise, während die Mieten steigen. Trotzdem ist die Miete im Schnitt meist finanziell vorteilhafter als der Kauf. Das belegt eine aktuelle Analyse von QUIS, Deutschlands größter Datenbank für den Wohnungsmarkt.

Das Angebot an Mietwohnungen in Deutschland ist in den letzten Monaten zurückgegangen. Das geht aus den Daten QUIS hervor. Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen von Oktober 2022 bis Oktober 2023 um durchschnittlich 5,6 Prozent. Gleichzeitig sanken die angebotenen Kaufpreise um 5 Prozent. Viele Menschen fragen sich deshalb, ob sich anstelle der hohen Mietkosten eine Investition in den Kauf der eigenen Wohnung lohnen würde.

QUIS hat für sechs deutsche Großstädte die monatlichen Kosten für die Miete und den Kauf einer Wohnung gegenübergestellt. Untersucht wurden die Angebote auf den großen deutschen Online-Immobilienportalen vom 01. bis 11.10.2023. Ausgangsbasis war eine 60-Quadratmeter-Wohnung mit zwei bis drei Zimmern in durchschnittlicher Wohnlage mit einem Baualter von 30 Jahren. Für den Kauf wurden folgende Parameter zugrunde gelegt: Zinssatz von 4,2 Prozent für zehn Jahre, Tilgung: 1 Prozent, Eigenkapital: 20 Prozent.

In allen untersuchten Städten ist die Miete einer Wohnung aktuell günstiger als der Kauf, wenn man die monatliche Belastung zugrunde legt. Am geringsten fällt die durchschnittliche monatliche Ersparnis für eine Mietwohnung mit 110 Euro in Bielefeld aus. In Kassel ist der Unterschied zwischen den Kosten für die Miete und den Kauf mit durchschnittlich 169 Euro ebenfalls vergleichsweise gering. Auf der anderen Seite ist die monatliche Ersparnis bei der Wohnungsmiete mit 857 Euro in München am höchsten. In Prozent fällt sie in Hamburg am größten aus: Hier würde der Kauf einer Immobilie im Schnitt 82 Prozent mehr kosten als die Miete.

Ort	Gesamtkosten für eine Wohnung* pro Monat in Euro ohne Betriebs- und Heizkosten		Ersparnis bei einer Miete in Euro pro Monat	Mehrkosten beim Kauf in Prozent
	Miete	Kauf		
Hamburg	775	1.414	639	82
Kassel	502	671	169	34
Dresden	416	626	210	50

Stuttgart	901	1.207	307	34
Bielefeld	538	648	110	21
München	1.260	2.117	857	68

Quelle: QUIS, Analyse & Konzepte immo.analytics GmbH

* Wohnung: 60 m², 2-3 Zimmer, Bestand (30 Jahre alt), durchschnittliche Wohnlage

Finanzierung: Zinssatz: 4,2 Prozent (10 Jahre), Tilgung: 1 Prozent, Eigenkapital: 20 Prozent

Kaufnebenkosten: 11 Prozent: Notar, 2 Prozent, Grunderwerbssteuer: 5,5 Prozent, Makler: 3,5 Prozent

Insbesondere in Städten wie Kassel und Bielefeld, wo die Differenz zwischen den monatlichen Miet- und Kaufkosten gering ausfällt, kann die Entscheidung für den Erwerb einer eigenen Immobilie durchaus klug sein. Denn hier überwiegt der langfristige Nutzen der Vermögensbildung in Form von Wohneigentum die höheren monatlichen finanziellen Belastungen.

Keine Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt

Wie die Analyse belegt, kann das wachsende Angebot von Immobilien zum Kauf den Mietwohnungsmarkt aber noch nicht entlasten. Dies wäre erst dann der Fall, wenn die Kosten für Käuferinnen und Käufer sinken. Doch die monatliche Belastung zur Refinanzierung des Kaufs liegt – unter anderem bedingt durch das Zinsniveau – immer noch über den Kosten für die Anmietung einer Wohnung am gleichen Standort.

"Die Entscheidung, ob man mieten oder kaufen sollte, hängt natürlich in erster Linie von den individuellen Faktoren ab, einschließlich der Lebenssituation, der finanziellen Ressourcen und der langfristigen Ziele", erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von QUIS. "Einerseits zeigt unsere Analyse, dass Mieten in der Regel die günstigere Option im Hinblick auf die monatlichen Kosten ist. Andererseits hat der Immobilienerwerb natürlich langfristige Vorteile – insbesondere für Personen, die Stabilität und die Möglichkeit zur Eigenkapitalbildung suchen. Man muss sich den Kauf aber auch leisten können."

Über QUIS:

QUIS steht für Quartiers-Informationen-System und ist eine Software-as-a-Service (SaaS)-Lösung für Standortbewertungen, Quartiersanalysen und kleinräumige Reports – zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Entscheidern am deutschen Wohnungsmarkt. Die Plattform für datenbasierte Analysen besteht seit 2017 und wird von den Wohnungsmarktexperten Bettina Harms und Matthias Klupp gemeinsam mit dem Team laufend weiterentwickelt. Die webbasierte Anwendung bietet den schnellsten Weg zu fundierten Investitionsentscheidungen auf Basis umfassender Marktdaten:



Innerhalb weniger Sekunden sind Analysen und Insights zu 2,2 Millionen Wohnquartieren und täglich über 650.000 Wohnungsangeboten nutzbar. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.quis.de.

Medienkontakt:

CCAW GmbH, Telefon: 040 609 4399-30, cc@ccaw-pr.de