

Mieten oder Kaufen?

Deutlich weniger Konkurrenz auf dem Kaufmarkt

Berlin, 14.03.2024

Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse der 40 größten Städte in Deutschland zeigt, wieviel Wohnfläche für eine monatliche Kaltmiete von 1.000-1.200 Euro zu bekommen ist, im Vergleich zu einer Eigentumswohnung, wenn man denselben Betrag für die monatliche Finanzierung ausgibt. Zusätzlich wurde ausgewertet, wie hoch der Nachfragedruck im Vergleich zum Mietmarkt ist:

- **Deutlich mehr Konkurrenz auf dem Mietmarkt: Die Nachfrage nach einer Mietwohnung ist 21-mal höher als bei einer Eigentumswohnung.**
- **Bei der Hälfte der Städte ist der Unterschied der Wohnfläche zwischen Eigentum und Miete geringfügig.**
- **In 9 von 40 Städten finden Suchende für ihr Budget mehr Wohnfläche zum Kauf als zur Miete.**
- **In den 40 größten Städten Deutschlands bekommt man für das monatliche Budget von 1.000 bis 1.200 Euro durchschnittlich 90 Quadratmeter Wohnfläche zur Miete und 83 Quadratmeter Wohnfläche zum Kauf.**

In Deutschlands Großstädten fehlt es an Wohnraum. Der Nachfragedruck ist groß und so kommen zum Teil mehrere hundert Anfragen auf ein Mietwohnungsangebot. Das [ImmoScout24 WohnBarometer](#) für das vierte Quartal 2023 zeigte, dass sich die Angebotsmieten weiter in die Höhe schrauben. In fünf der acht größten Metropolen verzeichnet es zweistellige Prozentanstiege im Jahresvergleich für Mieten im Neubau. Während die Mieten perspektivisch weiter steigen, bleibt die Finanzierungsrate für einen langen Zeitraum stabil. Da liegt die Überlegung nahe, ob der Immobilienkauf finanziell eine sinnvolle Alternative zur Miete ist.

Dieser Frage geht die aktuelle ImmoScout24-Analyse nach, die zeigt, wie viel Wohnfläche Suchende in den 40 größten Städten Deutschlands für eine monatliche Kaltmiete von 1.000 bis 1.200 Euro im Vergleich zu der gleichen Monatsrate bei einer Eigentumswohnung bekommen. Für die Analyse wird davon ausgegangen, dass bei der Finanzierung 20% Eigenkapital-Anteil am Kaufpreis eingebracht wird. Der Zinssatz von 3,49% hat eine 15-jährige Bindung und wird mit 2% p. a. getilgt. Das entspricht einem Kaufpreis von 275.000 bis 325.000 Euro für eine Eigentumswohnung.

„Der Mietmarkt ist mit rasant steigenden Mieten, Wohnraummangel und einem entsprechend hohen Nachfragedruck konfrontiert. Die Lage wird sich angesichts der Schwierigkeiten im Neubau in naher Zukunft nicht entspannen und die Mieten weiter steigen“, erläutert Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Wer aktuell keine Mietwohnung findet und über ausreichend Eigenkapital verfügt – hat bessere

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Lead PR

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Chancen, eine Eigentumswohnung zu finden und muss dabei in der Regel nur geringfügig Abstriche bei der Wohnfläche in Kauf nehmen. Neben mehr Zeit bei der Auswahl, ist die Konkurrenz um ein Vielfaches geringer und man muss weniger Kompromisse eingehen.“

Deutlich mehr Konkurrenz auf dem Mietmarkt

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in den 40 größten Städten ist 21-mal höher als nach Eigentumswohnungen und im Durchschnitt der **Metropolen** sogar 37-mal höher. In **Hamburg** und **Berlin** ist die Konkurrenz besonders stark: Hier kommen rund 60-mal mehr Anfragen auf eine Mietwohnung als auf eine Kaufwohnung. In **München** und **Köln** ist die Nachfrage um ein 46- bis 50-Faches höher. Den vergleichsweise geringsten Konkurrenzdruck haben diejenigen, die in **Dresden** und **Erfurt** eine Mietwohnung suchen – dort ist die Nachfrage lediglich dreimal so hoch wie die nach Eigentumswohnungen.

Bei der Hälfte der Städte ist der Unterschied der Wohnfläche zwischen Eigentum und Miete geringfügig

In knapp der Hälfte der Städte ist der Unterschied der Wohnfläche zwischen Eigentums- und Mietwohnungen geringfügig und liegt bei unter fünf Quadratmetern. Hiervon gibt es in 9 von 40 Städten für das gleiche Budget beim Kauf einer Eigentumswohnung mehr Wohnfläche als in einer Mietwohnung. Insbesondere **Mönchengladbach** und **Dortmund** stechen hier hervor. Wer in **Mönchengladbach** eine Eigentumswohnung für einen Kaufpreis von 275.000 bis 325.000 Euro kauft, bekommt im Schnitt 120 Quadratmeter. Das sind 21 Quadratmeter mehr Wohnfläche als zur Miete. In **Dortmund** liegt die Wohnfläche für die gleiche Kaufpreisspanne nur bei 103 Quadratmeter, jedoch immer noch zehn Quadratmeter über der Wohnfläche einer Mietwohnung für das gleiche monatliche Budget. Unter den neun Städten sind auch zwei Metropolen vertreten. In **Frankfurt am Main** und **Stuttgart** bekommt man für das monatliche Budget von 1.000 bis 1.200 Euro ca. 1,2 Quadratmeter mehr Wohnfläche. In **Berlin** und **Köln** liegt die Differenz bei der Wohnfläche lediglich bei knapp drei Quadratmetern.

Am meisten Wohnfläche zum Kauf in Mönchengladbach, Wuppertal und Saarbrücken

In den 40 größten Städten Deutschlands bekommt man für das monatliche Budget von 1.000 bis 1.200 Euro durchschnittlich 90 Quadratmeter Wohnfläche zur Miete und 83 Quadratmeter Wohnfläche zum Kauf. In **Mönchengladbach** bekommt man für das Budget eine 120 Quadratmeter große Eigentumswohnung und damit am meisten Wohnfläche im Vergleich der 40 Großstädte. **Wuppertal** mit rund 117 Quadratmetern und **Saarbrücken** mit 111 Quadratmetern folgen auf Platz zwei und drei. Für das gleiche Budget zur Miete finden Suchende in **Chemnitz** mit rund 122 Quadratmetern die meiste Wohnfläche. **Magdeburg** folgt mit rund 120 Quadratmetern und **Gelsenkirchen** mit 117 Quadratmetern. Wenig überraschend gibt es in **München** für das Budget mit knapp 40 Quadratmetern bei einer Eigentums- und 60 Quadratmeter bei einer Mietwohnung am wenigsten Wohnfläche.

Metropolen-Cockpit: Mieten oder Kaufen?

Durchschnittliche Wohnfläche, die für 1.000 bis 1.200 Euro Kaltmiete oder 275.000 bis 325.000 Euro Kaufpreis auf ImmoScout24 angeboten wird.

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Lead PR

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Städte	Mietwohnung in m ²	Eigentums- wohnung in m ²	Differenz Wohnfläche	Anfragen-Faktor
Aachen	91,5	80,7	-10,9	13,8
Augsburg	84,4	71,4	-13,0	29,9
Berlin	65,2	62,6	-2,6	58,5
Bielefeld	95,6	97,9	+2,3	10,5
Bochum	104,4	96,0	-8,4	5,0
Bonn	85,9	81,8	-4,1	8,0
Braunschweig	101,9	85,3	-16,6	9,5
Bremen	88,0	86,2	-1,8	20,2
Chemnitz	121,6	88,9	-32,7	16,2
Dortmund	91,7	102,7	+10,9	9,2
Dresden	85,9	83,9	-2,0	3,4
Duisburg	100,8	96,2	-4,7	43,4
Düsseldorf	79,1	71,9	-7,2	24,3
Erfurt	96,5	86,1	-10,3	3,3
Essen	101,3	99,7	-1,6	16,4
Frankfurt am Main	63,2	64,3	+ 1,2	28,9
Freiburg im Breisgau	77,4	62,4	-15,0	10,1
Gelsenkirchen	116,6	87,0	-29,6	9,8
Halle (Saale)	98,5	91,6	-6,9	19,3
Hamburg	69,5	62,2	-7,2	59,1
Hannover	91,6	86,4	-5,2	6,7
Karlsruhe	85,4	77,7	-7,6	41,8
Kiel	79,5	82,0	+2,5	7,2
Köln	74,2	70,9	-3,3	46,8
Krefeld	105,3	88,4	-16,9	12,9
Leipzig	92,9	83,4	-9,5	17,4
Lübeck	85,1	74,6	-10,5	22,0
Magdeburg	119,0	89,7	-29,3	11,3
Mainz	76,9	77,5	0,5	26,0
Mannheim	85,1	85,6	0,5	8,3
Mönchengladbach	99,0	120,3	+21,3	19,8
München	59,3	39,5	-19,8	49,3
Münster	82,1	69,1	-13,0	43,9
Nürnberg	81,3	75,0	-6,3	13,4
Oberhausen	101,2	90,6	-10,7	23,3
Rostock	84,2	79,4	-4,8	31,5
Saarbrücken (Kreis)	115,8	110,6	-5,2	12,5

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Lead PR

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Stuttgart	68,5	69,8	+1,3	9,4
Wiesbaden	85,5	74,9	-10,6	17,6
Wuppertal	110,3	116,5	+6,2	9,2

Methodik

Die Auswertung vergleicht, wie viel Wohnfläche Suchende in den 40 größten Städten für eine monatliche Kaltmiete von 1.000 bis 1.200 Euro im Vergleich zu der gleichen Monatsrate bei einer Eigentumswohnung bekommen. Für die Analyse wurde davon ausgegangen, dass bei der Finanzierung 20% Eigenkapital-Anteil am Kaufpreis eingebracht wurde, mit 15 Jahre Sollzinsbindung, einem Zinssatz von 3,49% und einer 2% Tilgung. Das entspricht einem Kaufpreis von 275.000 bis 325.000 Euro für eine Eigentumswohnung. Berücksichtigt wurden alle Wohnungsinserate, die bei ImmoScout24 im Zeitraum von November 2023 bis Januar 2024 zu Miete oder zum Kauf angeboten wurden.

→ 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

Lennart Dannenberg | Lead PR

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de