

75 Städte im Check: Wo sich der Immobilienkauf noch lohnt und wo Mieten sinnvoller ist

Eine immowelt Analyse vergleicht die monatlichen Kosten der Miete mit dem Immobilienkauf (Darlehen 15 Jahren, Zinssatz 1,6% Tilgung 2%):

- **In 51 von 75 Großstädten ist die finanzielle Belastung durch die Miete geringer als die monatliche Tilgungsrate**
- **Große Unterschiede in den Hotspots: In München ist Mieten 660 Euro günstiger, in Hamburg 440 Euro**
- **Altersvorsorge und gestalterische Freiheiten: Der Immobilienkauf kann sich trotz höherer Belastung dennoch lohnen**
- **Dank niedriger Kaufpreise: In Bochum und Oberhausen ist die Belastung beim Immobilienkauf sogar 170 Euro geringer**

Nürnberg, 7. April 2021. Angesichts steigender Immobilienpreise stehen viele Deutsche vor der Frage: Lohnt sich der Immobilienkauf noch oder ist Mieten aktuell sinnvoller? Eine immowelt Analyse zeigt, wie groß die Unterschiede bei der monatlichen Belastung bei der Miete und der Tilgungsrate beim Immobilienkauf in 75 deutschen Großstädten sind. Demnach ist in 51 Städten die finanzielle Belastung beim Wohnen zur Miete niedriger als beim Immobilienkauf. In 35 Städten liegen sogar mehr als 100 Euro dazwischen. Dennoch kann der Wechsel in die eigenen vier Wände vor allem mit Blick auf die Altersvorsorge und Mietfreiheit sinnvoll sein.

Für die Analyse wurden die monatlichen Raten auf Grundlage der Angebotspreise (Miete und Kauf) für eine familientaugliche Wohnung zwischen 80 und 120 Quadratmetern berechnet. Zudem wurde bei der Tilgungsrate eine 100-Prozent-Finanzierung mit einer Laufzeit von 15 Jahren mit einem Zinssatz von 1,6 Prozent und einer anfänglichen Tilgungsrate von 2,0 Prozent angenommen.

Mieten bis zu 660 Euro günstiger

Besonders in den beliebten Großstädten haben sich die Kaufpreise so weit von den Mieten entfernt, dass für viele Familien der Immobilienkauf nicht mehr realisierbar ist – trotz niedriger Zinsen bei kurzer Darlehensdauer. In München ist die Differenz bei der monatlichen Belastung am größten. Die Tilgungsrate ist 660 Euro höher als die Miete. Eine Wohnung kostet im Median 1.740 Euro Miete, die Annuität liegt indes bei 2.400 Euro. Bei mittleren Kaufpreisen von 800.000 Euro plus Kaufnebenkosten kann der Immobilienerwerb somit nur noch im Einzelfall

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

unter finanziellen Aspekten sinnvoll sein. Hinzu kommt, dass nach den 15 Jahren Darlehenslaufzeit eine große Restschuld wartet – im Fall von München rund 530.000 Euro. Ob die Konditionen für Darlehen bis dahin noch so gut wie aktuell sind, ist nicht sicher.

Doch nicht nur in München haben die steigenden Kaufpreise zu großen Unterschieden geführt: In Hamburg leben Mieter 440 Euro günstiger, in Frankfurt 420 Euro. Auch in kleineren Städten müssen Käufer mit einer hohen Monatsrate rechnen: In Potsdam zahlen sie 520 Euro mehr, in Ingolstadt und Lübeck sind es über 300 Euro oben drauf.

Vorteile des Immobilienkaufs rechtfertigen teils höhere Belastung

Obwohl die Belastung beim Immobilienkauf höher ist als die Miete, kann sich der Weg ins Eigenheim dennoch lohnen. Denn besonders das Thema Altersvorsorge spielt eine gewichtige Rolle bei der Entscheidung der Wohnform. Während Mieter ihr ganzes Leben lang hohe Ausgaben fürs Wohnen kalkulieren müssen, haben viele Eigentümer den Kredit bis zum Rentenalter abbezahlt, sodass sie im Alter geringere Ausgaben haben. Ein weiteres Plus für den Wohnungskauf ist der gestalterische Spielraum. Käufer können ohne Zustimmung das Aussehen der Wohnung verändern und investieren zudem in die eigenen vier Wände. Selbst wenn in einigen Jahren ein Wohnortwechsel ansteht, kann die Immobilie entweder vermietet oder wahrscheinlich sogar mit Wertzuwachs verkauft werden.

Welche Mehrkosten ein Käufer für diese Vorzüge in Kauf nimmt, ist eine rein individuelle Entscheidung. Es gibt aber viele Städte, in denen die sich die Mehrbelastung im Rahmen hält. In Köln zahlen Mieter gerade einmal 10 Euro weniger als Eigentümer. Selbst in der Hauptstadt ist der Unterschied gering: In Berlin zahlen Käufer für die Darlehensrückzahlung 100 Euro mehr als Mieter. Auch in anderen Großstädten wie Essen (40 Euro), Dortmund (50 Euro), Bremen, Hannover (je 90 Euro) sind die Unterschiede noch relativ gering. Selbst in Düsseldorf oder Nürnberg (je 180 Euro) kann der Wechsel ins Wohneigentum aus finanzieller Sicht noch sinnvoll sein.

Von Oberhausen bis Chemnitz: Hier wohnen Käufer günstiger

In 24 der 75 untersuchten Städte ist Kaufen sogar günstiger als Mieten. Viele der Städte liegen im Ruhrgebiet, da dort die Kaufpreise noch vergleichsweise niedrig sind. In Oberhausen kostet eine Wohnung mit 80 bis 120 Quadratmetern im Median nur 137.000 Euro. Bei der Finanzierung über 15 Jahre würde das eine monatliche Rate von 410 Euro ergeben. Demgegenüber stehen mittlere Mieten von 580 Euro, also 170 Euro mehr als die Tilgung. Das unweit entfernte Bochum

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

(170 Euro) sowie Gelsenkirchen (120 Euro) und Krefeld (100 Euro) haben ähnliche Kaufvoraussetzungen. Doch nicht nur in NRW gibt es Städte, in denen die Annuität die Miete schlägt. Kaiserslautern, Hildesheim (je 140 Euro), Saarbrücken (110 Euro), Chemnitz (100 Euro) und Mainz (80 Euro) sind einige Beispiel dafür.

Vergleich der Miete mit der monatlichen Annuität in 75 Großstädten:

Stadt	Angebotsmiete	mtl. Annuität beim Kauf	Differenz Miete/Annuität
München	1.740 €	2.400 €	-660 €
Potsdam	1.040 €	1.560 €	-520 €
Hamburg	1.240 €	1.680 €	-440 €
Frankfurt	1.350 €	1.770 €	-420 €
Ingolstadt	990 €	1.330 €	-340 €
Lübeck	860 €	1.190 €	-330 €
Münster	960 €	1.250 €	-290 €
Wiesbaden	990 €	1.280 €	-290 €
Erlangen	980 €	1.260 €	-280 €
Leipzig	750 €	1.030 €	-280 €
Dresden	870 €	1.140 €	-270 €
Fürth	900 €	1.160 €	-260 €
Trier	810 €	1.070 €	-260 €
Augsburg	980 €	1.230 €	-250 €
Jena	950 €	1.180 €	-230 €
Freiburg	1.280 €	1.500 €	-220 €
Regensburg	990 €	1.210 €	-220 €
Koblenz	780 €	990 €	-210 €
Stuttgart	1.270 €	1.460 €	-190 €
Düsseldorf	1.090 €	1.270 €	-180 €
Nürnberg	950 €	1.130 €	-180 €
Paderborn	720 €	900 €	-180 €
Halle	650 €	810 €	-160 €
Oldenburg	830 €	990 €	-160 €
Aachen	810 €	960 €	-150 €
Ulm	980 €	1.130 €	-150 €
Gütersloh	690 €	830 €	-140 €
Solingen	690 €	830 €	-140 €
Würzburg	950 €	1.080 €	-130 €
Rostock	1.040 €	1.160 €	-120 €

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG

Darmstadt	1.090 €	1.200 €	-110 €
Berlin	1.340 €	1.440 €	-100 €
Kassel	750 €	850 €	-100 €
Mannheim	950 €	1.050 €	-100 €
Reutlingen	1.000 €	1.100 €	-100 €
Braunschweig	810 €	900 €	-90 €
Bremen	800 €	890 €	-90 €
Hannover	890 €	980 €	-90 €
Karlsruhe	990 €	1.080 €	-90 €
Neuss	810 €	890 €	-80 €
Erfurt	810 €	880 €	-70 €
Kiel	790 €	860 €	-70 €
Offenbach	1.040 €	1.110 €	-70 €
Leverkusen	750 €	810 €	-60 €
Dortmund	690 €	740 €	-50 €
Osnabrück	730 €	780 €	-50 €
Essen	700 €	740 €	-40 €
Göttingen	870 €	900 €	-30 €
Heilbronn	950 €	980 €	-30 €
Remscheid	560 €	590 €	-30 €
Köln	1.090 €	1.100 €	-10 €
Magdeburg	580 €	560 €	20 €
Pforzheim	860 €	830 €	30 €
Bonn	900 €	860 €	40 €
Bottrop	640 €	600 €	40 €
Duisburg	560 €	520 €	40 €
Bielefeld	700 €	650 €	50 €
Heidelberg	1.150 €	1.100 €	50 €
Mülheim	630 €	580 €	50 €
Hamm	590 €	530 €	60 €
Ludwigshafen	810 €	750 €	60 €
Herne	550 €	480 €	70 €
Bergisch Gladbach	850 €	770 €	80 €
Mainz	1.160 €	1.080 €	80 €
Mönchengladbach	650 €	570 €	80 €
Chemnitz	550 €	450 €	100 €
Hagen	520 €	420 €	100 €
Krefeld	700 €	600 €	100 €

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Moers	700 €	600 €	100 €
Saarbrücken	700 €	590 €	110 €
Gelsenkirchen	540 €	420 €	120 €
Hildesheim	680 €	540 €	140 €
Kaiserslautern	670 €	530 €	140 €
Bochum	690 €	520 €	170 €
Oberhausen	580 €	410 €	170 €

[Ausführliche Ergebnisgrafiken, inklusive aller Kaufpreise und Restschulden, stehen hier zum Download zur Verfügung.](#)

Methodik

Datenbasis für die Berechnung der Miet- und Kaufpreise in den 75 ausgewählten deutschen Großstädten waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der von März 2020 bis Februar 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (80 bis 120 m²) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Die Annuitätenrate wurde für eine 100-Prozent-Finanzierung auf 15 Jahre mit einer anfänglichen Tilgungsrate von 2,0 Prozent berechnet. Dabei wurde ein aktuell marktüblicher Zinssatz von 1,6 Prozent angenommen. Nach dem Auslaufen des Darlehens bleibt in allen Städten eine Restschuld übrig. Bei der 100-Prozent-Finanzierung bezahlt der Käufer die Kaufnebenkosten mit eigenen Mitteln und nimmt einen Kredit über 100 Prozent der Kaufsumme auf.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://www.immowelt.de/presse).

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Januar 2021

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**75 Städte im Check: Wo sich
der Immobilienkauf noch lohnt
und wo Mieten sinnvoller ist**

Vergleich der monatlichen Kosten bei der
Miete und nach dem Immobilienkauf in 75
Großstädten

Datenbasis für die Berechnung der Miet- und Kaufpreise in den 75 ausgewählten deutschen Großstädten waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der von März 2020 bis Februar 2021 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (80 bis 120 m²) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Die Annuitätenrate wurde für eine 100-Prozent-Finanzierung auf 15 Jahre mit einer anfänglichen Tilgungsrate von 2,0 Prozent berechnet. Dabei wurde ein aktuell marktüblicher Zinssatz von 1,6 Prozent angenommen. Nach dem Auslaufen des Darlehens bleibt in allen Städten eine Restschuld übrig. Bei der 100-Prozent-Finanzierung bezahlt der Käufer die Kaufnebenkosten mit eigenen Mitteln und nimmt einen Kredit über 100 Prozent der Kaufsumme auf.

Vergleich der Miete mit der monatlichen Annuität in 75 Großstädten (A – D)

Stadt	Miete	Kaufpreis	mtl. Annuität beim Kauf	Restschuld	Differenz Miete/Annuität
Aachen	810 €	319.000 €	960 €	211.800 €	-150 €
Augsburg	980 €	410.000 €	1.230 €	272.220 €	-250 €
Bergisch Gladbach	850 €	255.000 €	770 €	169.310 €	80 €
Berlin	1.340 €	479.000 €	1.440 €	318.030 €	-100 €
Bielefeld	700 €	215.000 €	650 €	142.750 €	50 €
Bochum	690 €	172.000 €	520 €	114.200 €	170 €
Bonn	900 €	285.000 €	860 €	189.230 €	40 €
Bottrop	640 €	199.000 €	600 €	132.130 €	40 €
Braunschweig	810 €	299.000 €	900 €	198.520 €	-90 €
Bremen	800 €	295.000 €	890 €	195.870 €	-90 €
Chemnitz	550 €	149.000 €	450 €	98.930 €	100 €
Darmstadt	1.090 €	399.000 €	1.200 €	264.920 €	-110 €
Dortmund	690 €	247.000 €	740 €	164.000 €	-50 €
Dresden	870 €	380.000 €	1.140 €	252.300 €	-270 €
Düsseldorf	1.090 €	424.000 €	1.270 €	281.520 €	-180 €

Vergleich der Miete mit der monatlichen Annuität in 75 Großstädten (D – H)

Stadt	Miete	Kaufpreis	mtl. Annuität beim Kauf	Restschuld	Differenz Miete/Annuität
Duisburg	560 €	172.000 €	520 €	114.200 €	40 €
Erfurt	810 €	294.000 €	880 €	195.200 €	-70 €
Erlangen	980 €	420.000 €	1.260 €	278.860 €	-280 €
Essen	700 €	246.000 €	740 €	163.330 €	-40 €
Frankfurt	1.350 €	590.000 €	1.770 €	391.730 €	-420 €
Freiburg	1.280 €	499.000 €	1.500 €	331.310 €	-220 €
Fürth	900 €	385.000 €	1.160 €	255.620 €	-260 €
Gelsenkirchen	540 €	141.000 €	420 €	93.620 €	120 €
Göttingen	870 €	299.000 €	900 €	198.520 €	-30 €
Gütersloh	690 €	275.000 €	830 €	182.590 €	-140 €
Hagen	520 €	140.000 €	420 €	92.950 €	100 €
Halle (Saale)	650 €	270.000 €	810 €	179.270 €	-160 €
Hamburg	1.240 €	559.000 €	1.680 €	371.150 €	-440 €
Hamm	590 €	175.000 €	530 €	116.190 €	60 €
Hannover	890 €	325.000 €	980 €	215.790 €	-90 €

Stadt	Miete	Kaufpreis	mtl. Annuität beim Kauf	Restschuld	Differenz Miete/Annuität
Heidelberg	1.150 €	365.000 €	1.100 €	242.340 €	50 €
Heilbronn	950 €	325.000 €	980 €	215.790 €	-30 €
Herne	550 €	160.000 €	480 €	106.230 €	70 €
Hildesheim	680 €	180.000 €	540 €	119.510 €	140 €
Ingolstadt	990 €	444.000 €	1.330 €	294.800 €	-340 €
Jena	950 €	393.000 €	1.180 €	260.930 €	-230 €
Kaiserslautern	670 €	178.000 €	530 €	118.180 €	140 €
Karlsruhe	990 €	360.000 €	1.080 €	239.020 €	-90 €
Kassel	750 €	284.000 €	850 €	188.560 €	-100 €
Kiel	790 €	288.000 €	860 €	191.220 €	-70 €
Koblenz	780 €	329.000 €	990 €	218.440 €	-210 €
Koeln	1.090 €	368.000 €	1.100 €	244.340 €	-10 €
Krefeld	700 €	199.000 €	600 €	132.130 €	100 €
Leipzig	750 €	342.000 €	1.030 €	227.070 €	-280 €
Leverkusen	750 €	269.000 €	810 €	178.600 €	-60 €

Stadt	Miete	Kaufpreis	mtl. Annuität beim Kauf	Restschuld	Differenz Miete/Annuität
Ludwigshafen	810 €	249.000 €	750 €	165.320 €	60 €
Lübeck	860 €	397.000 €	1.190 €	263.590 €	-330 €
Magdeburg	580 €	188.000 €	560 €	124.820 €	20 €
Mainz	1.160 €	360.000 €	1.080 €	239.020 €	80 €
Mannheim	950 €	349.000 €	1.050 €	231.720 €	-100 €
Mönchengladbach	650 €	189.000 €	570 €	125.490 €	80 €
Moers	700 €	199.000 €	600 €	132.130 €	100 €
Mülheim	630 €	194.000 €	580 €	128.810 €	50 €
München	1.740 €	799.000 €	2.400 €	530.500 €	-660 €
Münster	960 €	418.000 €	1.250 €	277.530 €	-290 €
Neuss	810 €	295.000 €	890 €	195.870 €	-80 €
Nürnberg	950 €	375.000 €	1.130 €	248.980 €	-180 €
Oberhausen	580 €	137.000 €	410 €	90.960 €	170 €
Offenbach	1.040 €	371.000 €	1.110 €	246.330 €	-70 €
Oldenburg	830 €	329.000 €	990 €	218.440 €	-160 €

Stadt	Miete	Kaufpreis	mtl. Annuität beim Kauf	Restschuld	Differenz Miete/Annuität
Osnabrück	730 €	259.000 €	780 €	171.960 €	-50 €
Paderborn	720 €	300.000 €	900 €	199.190 €	-180 €
Pforzheim	860 €	277.000 €	830 €	183.920 €	30 €
Potsdam	1.040 €	519.000 €	1.560 €	344.590 €	-520 €
Regensburg	990 €	402.000 €	1.210 €	266.910 €	-220 €
Remscheid	560 €	196.000 €	590 €	130.140 €	-30 €
Reutlingen	1.000 €	365.000 €	1.100 €	242.340 €	-100 €
Rostock	1.040 €	385.000 €	1.160 €	255.620 €	-120 €
Saarbrücken	700 €	195.000 €	590 €	129.470 €	110 €
Solingen	690 €	277.000 €	830 €	183.920 €	-140 €
Stuttgart	1.270 €	485.000 €	1.460 €	322.020 €	-190 €
Trier	810 €	355.000 €	1.070 €	235.700 €	-260 €
Ulm	980 €	375.000 €	1.130 €	248.980 €	-150 €
Wiesbaden	990 €	425.000 €	1.280 €	282.180 €	-290 €
Würzburg	950 €	360.000 €	1.080 €	239.020 €	-130 €

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de