Medieninformation

ImmoScout24-Modellrechnung

Wohneigentum als Altersvorsorge: Kaufen ist vielerorts günstiger als Mieten

Berlin, 23. November 2026

Nach fünf Jahren liegt die monatliche Belastung beim Kauf – bestehend aus Zinsen, Tilgung und Instandhaltungsrücklage – in jeder zweiten untersuchten Region unter der Kaltmiete. Das zeigt eine Modellrechnung von ImmoScout24 für 418 untersuchte Regionen in Deutschland.

- **Kaufen ist in vielen Regionen nicht teurer als Mieten:** In 304 von 418 untersuchten Regionen liegt die monatliche Kaufbelastung nach fünf Jahren höchstens fünf Prozent über der Kaltmiete.
- **In 146 Regionen ist Kaufen sogar deutlich günstiger:** Hier liegt die monatliche Kaufbelastung mindestens fünf Prozent unter der Kaltmiete.
- **Leipzig als einzige Metropole mit Kaufvorteil:** Unter den weiteren Großstädten liegt Kaiserslautern mit rund 134 Euro monatlicher Ersparnis vorn.

Wie lässt sich der Lebensstandard im Alter sichern, wenn die gesetzliche Rente allein nicht ausreicht? In der aktuellen Rentendebatte rückt damit auch Wohneigentum als Baustein der Altersvorsorge in den Fokus. Doch ist Kaufen angesichts hoher Finanzierungskosten überhaupt eine Alternative zum Mieten? Eine Modellrechnung von ImmoScout24 zeigt: In vielen Regionen kann Kaufen bereits nach wenigen Jahren monatlich günstiger sein als Mieten – selbst bei einem Sollzins von vier Prozent.

„Wer über die Zukunft der Rente spricht, muss auch über die Wohnkosten im Alter sprechen. Eine abbezahlte Immobilie schützt vor steigenden Mieten und schafft finanziellen Spielraum im Ruhestand. Deshalb sollten wir die Eigenkapitalhürde senken und mehr Menschen Wohneigentum als Baustein der Altersvorsorge ermöglichen”, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

In 213 Regionen wird der Kauf nach fünf Jahren günstiger als die Miete.

Aktuell liegt die monatliche Kaufbelastung in 45 der 418 untersuchten Regionen unter der Kaltmiete. Nach fünf Jahren sind es im berechneten Szenario 213 Regionen – ein Zuwachs um 168 Regionen zugunsten des Kaufens. In weiteren 91 Regionen liegt die monatliche Kaufbelastung nach fünf Jahren nur geringfügig über der Kaltmiete. Insgesamt kostet der Eigentumserwerb in 304 der 418 untersuchten Regionen monatlich ähnlich viel wie die Miete oder ist günstiger. Besonders im ländlichen Raum ist der Kauf günstiger als die Miete. Dort liegt die monatliche Kaufbelastung nach fünf Jahren in 60 Prozent der untersuchten Regionen unter der Kaltmiete (125 von 207 Regionen). Im Umland der acht Metropolen sind es dagegen 48 Prozent (57 von 118 Regionen).

Metropolenvergleich: Nur in Leipzig ist der Kauf etwas günstiger als die Miete

In **Leipzig** liegt die monatliche Belastung beim Kauf nach fünf Jahren bei rund 803 Euro. Die fortgeschriebene Kaltmiete beträgt dagegen 838 Euro. Damit ist Kaufen im Modell monatlich rund 35 Euro beziehungsweise vier Prozent günstiger als Mieten.

In den übrigen sieben Metropolen bleibt die monatliche Kaufbelastung auch nach fünf Jahren höher als die Kaltmiete. Am geringsten ist der Unterschied in **Berlin** (5,3 Prozent) und **Köln** (5,9 Prozent). Deutlich größer fällt die monatliche Mehrbelastung beim Kauf in **Hamburg** (19,6 Prozent) und München (23,2 Prozent) aus.

Metropolen: Monatliche Kaufbelastung und Kaltmiete nach fünf Jahren

Medienkontakt
Johanna Fitschen | PR-Managerin
Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Stadt	Monatliche Kaufbelastung (Tilgung, Zins & Rücklage)	Kaltmiete nach 5 Jahren	Monatliche Differenz in €	Monatliche Differenz in %
Leipzig	803 €	838 €	+35 €	+4,1 %
Berlin	1.219 €	1.158 €	−61 €	−5,3 %
Köln	1.251 €	1.181 €	−70 €	−5,9 %
Düsseldorf	1.297 €	1.186 €	−110 €	−9,3 %
Stuttgart	1.374 €	1.233 €	−141 €	−11,4 %
Frankfurt/Main	1.476 €	1.316 €	−160 €	−12,2 %
Hamburg	1.413 €	1.182 €	−232 €	−19,6 %
München	2.212 €	1.795 €	−417 €	−23,2 %

Die Differenz ergibt sich aus der Kaltmiete abzüglich der monatlichen Kaufbelastung. Positive Werte bedeuten, dass Kaufen monatlich günstiger ist als Mieten, negative Werte, dass Kaufen teurer ist. Prozentuale Differenzen beziehen sich auf die Kaltmiete. Eurobeträge gerundet, Differenzen aus ungerundeten Ausgangswerten berechnet.

Großstädtevergleich: In Kaiserslautern ist Kaufen 15 Prozent günstiger als Mieten

Außerhalb der acht Metropolen gibt es zahlreiche Großstädte, in denen die monatliche Kaufbelastung nach fünf Jahren unter der Kaltmiete liegt. Den größten Vorteil unter den untersuchten Großstädten ab 100.000 Einwohnern bietet **Kaiserslautern**. Dort ist Kaufen im berechneten Szenario monatlich rund 15 Prozent günstiger als Mieten.

Auf Kaiserslautern folgen **Mönchengladbach** (8,8 Prozent) und **Chemnitz** (6,9 Prozent). Auch in **Ludwigshafen am Rhein** (6,3 Prozent) und **Duisburg** (6,2 Prozent) liegt die monatliche Kaufbelastung deutlich unter der Kaltmiete.

Die zehn Großstädte mit den größten prozentualen Kaufvorteilen nach fünf Jahren (ohne die acht Metropolen)

Stadt	Monatliche Kaufbelastung (Tilgung, Zins & Rücklage)	Kaltmiete nach 5 Jahren	Monatliche Differenz in €	Monatliche Differenz in %
Kaiserslautern	777 €	912 €	+134 €	+14,7 %
Mönchengladbach	750 €	822 €	+73 €	+8,8 %
Chemnitz	463 €	497 €	+34 €	+6,9 %
Ludwigshafen a. R.	881 €	940 €	+59 €	+6,3 %
Duisburg	688 €	733 €	+45 €	+6,2 %
Magdeburg	586 €	618 €	+32 €	+5,2 %
Oberhausen	724 €	756 €	+32 €	+4,2 %
Bremen	844 €	877 €	+34 €	+3,8 %
Wuppertal	746 €	770 €	+23 €	+3,0 %
Leverkusen	951 €	979 €	+28 €	+2,9 %

Sortiert nach der monatlichen Differenz in Prozent. Diese ergibt sich aus der Kaltmiete abzüglich der monatlichen Kaufbelastung. Positive Werte bedeuten, dass Kaufen monatlich günstiger ist als Mieten, negative Werte, dass Kaufen teurer ist. Die prozentualen Unterschiede beziehen sich auf die Kaltmiete. Eurobeträge sind gerundet, die Differenzen wurden anhand ungerundeter Ausgangswerte berechnet.

Methodik

Für den Vergleich wurden Kaufpreise und monatliche Kaltmieten in 418 regionalen Einheiten auf Grundlage von Sprengnetter-AVM-Preisinformationen aus dem Atlas ausgewertet. Das Modell betrachtet den Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung und vergleicht die monatliche Finanzierungsbelastung einschließlich Instandhaltungsrücklage mit der monatlichen Kaltmiete. Betriebs- und Heizkosten werden auf beiden Seiten nicht berücksichtigt.

Die Berechnung basiert auf einer Finanzierung mit 20 Prozent Eigenkapital, 4,0 Prozent Sollzins, 1,85 Prozent anfänglicher Tilgung und zehn Jahren Zinsbindung. Zusätzlich wird eine Instandhaltungsrücklage von 15,30 Euro

Medienkontakt
Johanna Fitschen | PR-Managerin
Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

je Quadratmeter und Jahr berücksichtigt. Der monatlichen Berechnung liegt eine Wohnfläche von 70 Quadratmetern zugrunde.

Für das Fünfjahresszenario werden die regionalen jährlichen Mietsteigerungsraten der vergangenen fünf Jahre unverändert fortgeschrieben. Die monatliche Kaufbelastung bleibt konstant. Es handelt sich um eine Modellrechnung und nicht um eine Prognose der tatsächlichen Mietentwicklung.

Als annähernd gleich gelten monatliche Kaufbelastungen, die höchstens fünf Prozent über der Kaltmiete liegen. Ein deutlicher Kaufvorteil liegt vor, wenn die monatliche Kaufbelastung mindestens fünf Prozent unter der Kaltmiete liegt.

Der Vergleich stellt ausschließlich die monatlichen Belastungen gegenüber. Die Kapitalbindung des Eigenkapitals, mögliche Wertveränderungen der Immobilie und die kumulierten Ausgaben über fünf Jahre sind nicht Gegenstand der Berechnung. Eine vollständige Wirtschaftlichkeitsrechnung für Kaufen und Mieten ist damit nicht verbunden.

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-Managerin
Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de