

Vermietete Eigentumswohnungen bis zu 33 Prozent günstiger als unvermietete

Berlin, 10.11.2025

ImmoScout24-Analyse zeigt: In den 42 untersuchten deutschen Städten (A-, B- und C-Städte) zahlen Käufer für vermietete Wohnungen deutlich weniger als für unvermietete Wohnungen.

- **Ein Drittel weniger: In Dresden liegt der Preisabschlag für eine vermietete Wohnung im Vergleich zu einer bezugsfreien Wohnung bei 33 Prozent – der höchste Wert aller untersuchten Städte.**
- **Unter den Metropolen ist der höchste Wert in Berlin, wo eine vermietete Eigentumswohnung 28 Prozent weniger kostet.**
- **In der teuersten Stadt München fällt der Preisabschlag für eine vermietete Wohnung mit 12 Prozent deutlich geringer aus.**
- **In den A-Städten liegt der Preisunterschied durchschnittlich bei 21 Prozent, in den kleineren B- und C-Städten bei 15 Prozent.**

Wer eine vermietete Eigentumswohnung kauft, zahlt in den sieben größten deutschen Städten (A-Städte) im Durchschnitt 21 Prozent (1.361 Euro pro Quadratmeter) weniger als für eine unvermietete Wohnung. Das zeigt eine aktuelle Analyse von ImmoScout24, die erstmals die Kaufpreisunterschiede zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen in 42 Städten untersucht hat. In allen untersuchten Städten sind vermietete Wohnungen günstiger, wenn auch die Differenz variiert: In den kleineren B- und C-Städten mit mittlerem Preisniveau liegt der Preisabschlag für eine vermietete Wohnung im Durchschnitt bei 15 Prozent mit Ausschlägen bis zu 33 Prozent.

“Unsere Analyse zeigt, dass die Abschläge auf vermietete Eigentumswohnungen erheblich ausfallen können – bis zu 33 Prozent. Das liegt vor allem daran, dass vermietete Wohnungen aufgrund von bestehenden Mietverträgen und dem damit verbundenen Mieterschutz die Nutzungsmöglichkeiten einschränken”, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. “Eigennutzer und Kapitalanleger bevorzugen Flexibilität, so dass sich die Vermietung direkt in einem niedrigeren Marktwert widerspiegelt.”

A-Städte: Durchschnittlich 21 Prozent Preisunterschied

In den sieben deutschen **A-Städten** – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – fällt der Preisabschlag für vermietete Eigentumswohnungen am höchsten aus. Im Durchschnitt zahlen Käufer für vermietete Wohnungen 1.361 Euro weniger pro Quadratmeter, was einer Differenz von 21 Prozent entspricht.

Der größte Preisunterschied zeigt sich in **Berlin** mit 28 Prozent bzw. 1810 Euro pro Quadratmeter. Bei einer Wohnung mit 100 Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich eine Differenz von 181.000 Euro. Auch in **Frankfurt am Main** (1.606 Euro bzw. 24 Prozent) und in **Köln** (1.510 Euro bzw. 26 Prozent) sind vermietete Eigentumswohnungen deutlich günstiger.

Die geringsten Abschläge verzeichnen **München** und **Stuttgart** mit jeweils 12 Prozent, wobei die absolute Preisdifferenz sehr unterschiedlich ausfällt. In der teuersten Stadt München machen 12 Prozent 1.116 Euro pro Quadratmeter aus. In Stuttgart ist es mit 588 Euro nur die Hälfte. Bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung in München bedeutet dies einen Preisunterschied von rund 111.600 Euro zwischen vermietetem und unvermietetem Zustand. In Stuttgart sind es 58.800 Euro.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Medianpreise für Eigentumswohnungen in A-Städten, sortiert nach absoluter Differenz:

Stadt	Preis/m ² nicht vermietet	Preis/m ² vermietet	Differenz absolut	Differenz relativ
Berlin	6.400 €	4.590 €	1810 €	28 %
Frankfurt am Main	6.809 €	5.203 €	1606 €	24 %
Köln	5.717 €	4.207 €	1510 €	26 %
Hamburg	6.730 €	5.260 €	1470 €	22 %
Düsseldorf	5.547 €	4.170 €	1377 €	25 %
München	9.392 €	8.226 €	1166 €	12 %
Stuttgart	4.846 €	4.258 €	588 €	12 %

In den kleineren B- und C-Städten fällt der Preisabschlag mit durchschnittlich 15 Prozent geringer aus

In den 14 deutschen **B-Städten**, darunter Dresden, Hannover, Leipzig und Nürnberg, beträgt der durchschnittliche Preisabschlag 15 Prozent oder 557 Euro pro Quadratmeter. **Dresden** zeigt mit 33 Prozent den größten Unterschied aller untersuchten Städte auf. Das entspricht 1.328 Euro pro Quadratmeter. In **Karlsruhe** hingegen zahlen Käufer vermieteter Wohnungen im Durchschnitt nur 2 Prozent und 77 Euro pro Quadratmeter weniger als für eine bezugsfreie Wohnung. Das ist der geringste Preisabschlag unter den B-Städten.

Die 21 **C-Städte** – von Aachen über Heidelberg und Potsdam bis Wuppertal – verzeichnen im Durchschnitt ebenfalls eine Preisdifferenz von 15 Prozent oder 670 Euro pro Quadratmeter. **Potsdam** weist unter den C-Städten das höchste Preisniveau und mit 30 Prozent den zweitgrößten prozentualen Preisabschlag auf. Der Quadratmeter in einer vermieteten Wohnung kostet hier 1.988 Euro weniger als in einer unvermieteten. Am anderen Ende der Skala stehen **Magdeburg** (1 Prozent bzw. 21 Euro) und **Erlangen** (0,5 Prozent bzw. 17 Euro).

Medianpreise für Eigentumswohnungen in B-Städten, sortiert nach absoluter Differenz:

Stadt	Preis/m ² nicht vermietet	Preis/m ² vermietet	Differenz absolut	Differenz relativ
Dresden	4.051 €	2.723 €	1.328 €	33 %
Münster	5.450 €	4.126 €	1.324 €	24 %
Leipzig	4.012 €	2.851 €	1.161 €	29 %
Wiesbaden	4.773 €	4.048 €	725 €	15 %
Essen	2.895 €	2.316 €	579 €	20 %
Bonn	4.355 €	3.850 €	504 €	12 %
Hannover	3.394 €	2.890 €	504 €	15 %
Dortmund	2.628 €	2.250 €	378 €	14 %
Mannheim	4.007 €	3.687 €	320 €	8 %
Nürnberg	3.808 €	3.528 €	280 €	7 %
Bochum	2.377 €	2.107 €	270 €	11 %
Duisburg	1.709 €	1.511 €	197 €	12 %
Bremen	2.889 €	2.734 €	155 €	5 %
Karlsruhe	4.008 €	3.932 €	77 €	2 %

Medianpreise für Eigentumswohnungen in C-Städten, sortiert nach absoluter Differenz:

Stadt	Preis/m ² nicht vermietet	Preis/m ² vermietet	Differenz absolut	Differenz relativ
Potsdam	6.698 €	4.711 €	1.988 €	30 %

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Lübeck	4.912 €	3.479 €	1.432 €	29 %
Rostock	4.581 €	3.303 €	1.278 €	28 %
Osnabrück	3.916 €	2.703 €	1.213 €	31 %
Regensburg	6.042 €	4.847 €	1.195 €	20 %
Heidelberg	4.938 €	3.848 €	1.090 €	22 %
Freiburg im Breisgau	5.911 €	5.067 €	844 €	14 %
Aachen	3.873 €	3.069 €	804 €	21 %
Mainz	4.925 €	4.168 €	756 €	15 %
Offenbach am Main	4.504 €	3.875 €	629 €	14 %
Mülheim an der Ruhr	2.640 €	2.147 €	493 €	19 %
Bielefeld	2.832 €	2.396 €	435 €	15 %
Kiel	3.774 €	3.356 €	418 €	11 %
Wuppertal	2.225 €	1.864 €	361 €	16 %
Darmstadt	4.542 €	4.277 €	264 €	6 %
Mönchengladbach	2.295 €	2.049 €	246 €	11 %
Augsburg	4.468 €	4.237 €	232 €	5 %
Erfurt	2.801 €	2.604 €	197 €	7 %
Braunschweig	3.015 €	2.848 €	166 €	6 %
Magdeburg	1.855 €	1.834 €	21 €	1 %
Erlangen	3.789 €	3.772 €	17 €	0,5 %

Methodik

Die Analyse basiert auf Angebotsdaten von ImmoScout24 für Eigentumswohnungen zum Verkauf im Erhebungszeitraum Juli bis Oktober 2025. Bei den Preisen handelt es sich um Medianpreise von als vermietet gekennzeichneten Eigentumswohnungen und unvermieteten Eigentumswohnungen in der jeweiligen Stadt. Untersucht wurden 42 Städte nach RIWIS-Klassifizierung (7 A-Städte, 14 B-Städte, 21 C-Städte). Die RIWIS (**R**egionales **I**mmobilien**w**irtschaftliches **I**nformation**s**ystem) ist der Branchenstandard zur Klassifizierung deutscher Städte nach ihrer immobilienwirtschaftlichen Bedeutung. A-Städte sind die sieben Top-Märkte mit nationaler und teils internationaler Bedeutung (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart). B-Städte sind große Zentren mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte sind Städte mit regionaler Bedeutung.

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