

Eigenheim statt Miete: In mehr als der Hälfte Deutschlands ist Wohneigentum finanziell die bessere Alternative

Berlin, 15.09.2025

ImmoScout24 analysiert die Kauf- und Mietpreise von vergleichbaren Wohnungen in 418 deutschen Städten und Kreisen. Ein rechnerischer Vergleich der monatlichen Rate inkl. Finanzierungs- und Instandhaltungskosten mit der monatlichen Kaltmiete zeigt:

- In 231 von 418 deutschen Städten und Kreisen (55%) ist Wohneigentum ab Erwerb oder innerhalb von fünf Jahren günstiger als mieten.
- In zwei der acht Metropolen Deutschlands – Leipzig und Berlin – rechnet sich der Eigentumserwerb binnen fünf Jahren – in den anderen Metropolen bleibt mieten günstiger.
- In vielen Regionen Ostdeutschlands zahlen Käufer:innen bereits ab dem ersten Tag weniger als Mieter:innen.

Deutschland ist ein Mieterland – doch der Traum vom Eigenheim lebt in vielen Wohnungssuchenden. Eine aktuelle Datenanalyse von ImmoScout24 zeigt nun: In mehr als der Hälfte aller deutschen Regionen ist dieser Traum nicht nur realisierbar, sondern auch finanziell sinnvoller als ein dauerhaftes Mietverhältnis. In 231 von 418 deutschen Städten und Kreisen (55%) ist der Kauf langfristig günstiger als die Miete. Denn während die monatliche Kaufrate beim Immobilienkauf gleichbleibt, steigen die Mieten im deutschlandweiten Durchschnitt jährlich um 4 Prozent.

Verglichen werden die durchschnittlichen Angebotsmieten für eine Bestandswohnung mit drei Zimmern und 80 Quadratmetern Wohnfläche mit den Gesamtkosten eines Kaufs einer vergleichbaren Wohnung inklusive Finanzierung (80% Fremdkapital, 3,6% Sollzins, 2% Tilgung) und Instandhaltungsrücklage (15,30 €/m²/Jahr). Die Mietsteigerungen für die nächsten fünf Jahre werden aus historischen Daten der jeweiligen Region abgeleitet.

„Die Mieten steigen Jahr für Jahr und auch die Kaufpreise haben in letzter Zeit wieder zugelegt. Viele Menschen fragen sich, ob Mieten oder Kaufen die richtige Option für sie ist“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Unsere Analyse zeigt: In 55 Prozent aller Regionen ist Kaufen langfristig die günstigere Alternative. Das könnte nicht nur den angespannten Mietmarkt entlasten, sondern bietet Menschen mit Wohneigentum auch eine solide Basis für die Altersvorsorge.“

Regionale Unterschiede: Ländlicher Raum profitiert am meisten

Insgesamt lohnt sich der Kauf gegenüber der Miete in 135 von 207 **ländlichen Regionen** (65%). Hier ist der Eigentumserwerb ab Kaufzeitpunkt oder innerhalb von fünf Jahren günstiger als mieten. Das gleiche gilt für 35 von 85 **Städten** (41%). Im **Umland der Metropolen** ist der Kauf in 59 von 118 Regionen (50%) langfristig günstiger. Die höchsten Kauf- und Mietpreise und die höchste Nachfrage weisen die acht größten Städte Deutschlands auf. Hier ist der Kauf einer Wohnung in zwei von acht **Metropolen** (25%) – Leipzig und Berlin – günstiger als mieten.

Berlin und Leipzig: Eigentum rechnet sich trotz hoher Preise

In Leipzig zahlen Käufer:innen bereits nach fünf Jahren monatlich 68 Euro weniger als Mieter:innen vergleichbarer Wohnungen. Der Grund: moderate Kaufpreise bei einem aktuellen Ratenverhältnis von 1,05, das auf 0,94 sinkt. Berlin profitiert trotz höherer Erwerbspreise von der sehr dynamischen Mietpreisentwicklung mit jährlich 6,5 Prozent Steigerung. Das Ratenverhältnis verbessert sich von 1,09 auf 0,96 – Käufer:innen sparen nach fünf Jahren 56 Euro monatlich.

Am anderen Ende steht München: Mit einer monatlichen Rate von 2.458 Euro und einer Kaltmiete von 1.402 Euro zahlen Käufer:innen auch in fünf Jahren noch 525 Euro mehr pro Monat als Mieter:innen einer

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

vergleichbaren Wohnung. **Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart** und **Köln** reihen sich dazwischen ein – hier müssen Käufer:innen auch nach fünf Jahren mit monatlichen Mehrkosten zwischen 98 und 375 Euro rechnen.

Metropolen-Ranking: Monatliche Ersparnis/Mehrkosten in fünf Jahren:

Rang	Stadt	Regions-typ	Monatl. Rate	Monatl. Miete	RV ¹ heute	RV in 5J	Miet-steigerung p.a.	Ersparnis/Mehrkosten/Monat ² in 5J
1.	Leipzig	Metropole	892€	848€	1,05	0,94	2,3%	+68€
2.	Berlin	Metropole	1.245€	1.145€	1,09	0,96	6,5%	+56€
3.	Köln	Metropole	1.423€	1.234€	1,15	1,06	3,1%	-98€
4.	Stuttgart	Metropole	1.687€	1.389€	1,21	1,12	3,0%	-205€
5.	Düsseldorf	Metropole	1.512€	1.234€	1,23	1,13	3,2%	-195€
6.	Frankfurt a.M.	Metropole	1.834€	1.478€	1,24	1,15	3,0%	-268€
7.	Hamburg	Metropole	1.889€	1.412€	1,34	1,21	3,4%	-375€
8.	München	Metropole	2.458€	1.402€	1,75	1,29	6,2%	-525€

¹RV = Ratenvergleich: Werte unter 1,0 = Kauf günstiger, Werte über 1,0 = Miete günstiger

²Ersparnis/Mehrkosten: monatliche Differenz zwischen Rate und Miete (+Ersparnis, -Mehrkosten)

In vielen Regionen Ostdeutschlands ist der Kauf schon jetzt günstiger als die Miete

In 49 Regionen liegt die monatliche Kaufrate beim Kauf einer Wohnung sofort unter der monatlichen Kaltmiete einer vergleichbaren Wohnung – Käufer:innen zahlen also hier ab Kaufdatum weniger als Mieter:innen. 37 dieser Regionen liegen in Ostdeutschland. Besonders günstig ist der Kauf im Vergleich zur Miete in den ländlichen Regionen **Kreis Sömmerda** und **Kyffhäuserkreis** in Thüringen, wo die Rate nur 84 bis 85 Prozent der aktuellen Miete beträgt. Aber auch in ostdeutschen Städten wie **Zwickau**, **Gera**, **Dessau-Roßlau** und **Görlitz** zahlen Käufer:innen sofort weniger als Mieter:innen. Weiterer Pluspunkt: In diesen Regionen geht der Ratenvergleich innerhalb von fünf Jahren weiter zurück. Das heißt die monatliche Ersparnis beim Kauf gegenüber der Miete wächst.

Beispiele für ostdeutschen Regionen, in denen Kauf heute schon günstiger ist als Miete:

Rang	Stadt/Kreis	Regions-typ	Monatl. Rate	Monatl. Miete	RV ¹ heute	RV in 5J	Miet-steigerung p.a.	Ersparnis/Monat ² heute
1.	Sömmerda (Kreis)	Ländl. Raum	322€	487€	0,84	0,72	3,3%	+165€
2.	Kyffhäuser-kreis	Ländl. Raum	298€	444€	0,85	0,73	3,1%	+146€
3.	Zwickau	Stadt	320€	449€	0,91	0,78	3,1%	+129 €
4.	Gera	Stadt	304€	435€	0,90	0,76	3,5%	+131 €
5.	Dessau-Roßlau	Stadt	347€	477€	0,91	0,78	3,3%	+130€
6.	Görlitz	Stadt	305€	415€	0,95	0,79	3,9%	+110€

¹RV = Ratenvergleich: Werte unter 1,0 = Kauf günstiger, Werte über 1,0 = Miete günstiger

²Ersparnis: monatliche Differenz zwischen Rate und Miete

In diesen Regionen lohnt sich der Kauf binnen 5 Jahren im Vergleich zur Miete am meisten

In 231 von 418 deutschen Regionen lohnt sich der Kauf binnen fünf Jahren, wenn man zu jetzigen Konditionen kauft und die langfristige Mietpreissteigerung berücksichtigt. Den stärksten Wandel zugunsten von Wohneigentum zeigt der Kreis Oder-Spree im Berliner Umland: Während die Rate heute noch minimal über der

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Miete liegt (1,01), sinkt sie binnen fünf Jahren auf nur 73 Prozent der dann geltenden Miete. Käufer:innen sparen nach fünf Jahren 282 Euro monatlich – Grund ist die hohe Mietpreissteigerung von über sechs Prozent jährlich.

Ähnlich entwickeln sich die Kreise **Kusel, Merzig-Wadern, Märkisch-Oderland, Oberhavel** und **Teltow-Fläming**. Auch in mittelgroßen Städten wie **Pirmasens** und **Neumünster** sowie dem **Stadtverband Saarbrücken** übersteigt die monatliche Miete binnen fünf Jahren die monatliche Kaufrate.

In diesen zehn Regionen fällt der Ratenvergleich binnen 5 Jahren am stärksten:

Rang	Stadt/Kreis	Regions-typ	Monatl. Rate	Monatl. Miete	RV ¹ heute	RV in 5J	Miet-steigerung p.a.	Ersparnis/Monat ² in 5J
1.	Oder-Spree	Top8 Umland	756€	748€	1,01	0,73	6,8%	+282€
2.	Kusel (Kreis)	Ländl. Raum	348€	338€	1,03	0,74	6,8%	+122€
3.	Pirmasens	Stadt	385€	384€	1,00	0,76	5,5%	+121€
4.	Merzig-Wadern	Ländl. Raum	412€	405€	1,02	0,77	5,7%	+123€
5.	Neumünster	Stadt	489€	478€	1,02	0,78	5,4%	+139€
6.	Uelzen (Kreis)	Ländl. Raum	445€	446€	1,00	0,79	4,8%	+119€
7.	Märkisch-Oderland	Top8 Umland	678€	642€	1,06	0,79	6,1%	+182€
8.	Saarlouis	Ländl. Raum	436€	425€	1,03	0,80	5,4%	+110€
9.	Hameln-Pyrmont	Ländl. Raum	458€	445€	1,03	0,80	5,2%	+115€
10.	Saarbrücken	Stadt	512€	502€	1,02	0,81	4,9%	+120€

¹RV = Ratenvergleich: Werte unter 1,0 = Kauf günstiger, Werte über 1,0 = Miete günstiger

²Ersparnis: monatliche Differenz zwischen Rate und Miete

Hinweis: Auf Wunsch stellen wir Ihnen die Daten für weitere Regionen gerne zur Verfügung.

Methodik

Die Untersuchung basiert auf Angebotskaufpreisen und Angebotsmieten für alle 418 deutschen Städte und Kreise. Die Daten stammen aus dem Sprengnetter Automated Valuation Model (AVM) und gelten für eine Bestandswohnung mit drei Zimmern und 80 Quadratmetern Wohnfläche. Verglichen werden die durchschnittlichen Angebotsmieten mit den Gesamtkosten eines Immobilienkaufs inklusive Finanzierung (80% Fremdkapital, 3,6% Sollzins, 2% Tilgung) und Instandhaltungsrücklage (15,30 €/m²/Jahr). Die Mietsteigerungen werden aus historischen Daten der jeweiligen Region abgeleitet.

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 Gewerbeemarkt 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