

Die große Analyse: Mieten und Preise in Deutschland

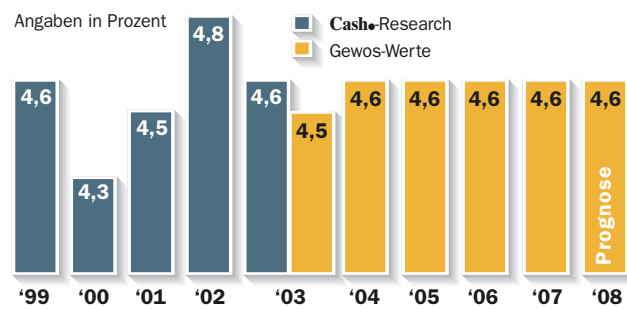
40 deutsche Standorte im Rendite-Check

Cash• präsentiert den großen Immobilienreport zum vierten Mal in Kooperation mit dem Hamburger Researchinstitut Gewos. Dessen Experten haben eine fundierte Miet- und Kaufpreisübersicht für 40 Standorte erstellt. Gewos ist das einzige Institut in Deutschland, das die Daten aller Wohnimmobilienverkäufe eines Jahres erfasst. Die angegebenen Daten beziehen sich auf Wohnungen mit circa 70 bis 100 Quadratmetern. Gewertet wurden alle von Gewos als gut und mittel eingestuftes Stadtviertel, die angegebenen stellen lediglich eine Auswahl dar.

Die höchsten und die niedrigsten Mietrenditen



Mietrendite: Durchschnitt der 40 Standorte



Nach Angaben von Gewos liegt die gewichtete Mietrendite im Durchschnitt aller Standorte für 2007 bei 4,6 Prozent und wird für das Gesamtjahr 2008 voraussichtlich auf diesem Niveau bleiben.

Stadt	Wohnlagen	Kaufpreise in Euro pro qm			Mieten in Euro pro qm je Monat			Rendite bezogen auf Durchschnittsmieten-/preise gute Lage
		Standard	Spitze	Durchschnitt Vorjahreswert in Klammern	Standard	Spitze	Durchschnitt Vorjahreswert in Klammern	
Aachen	Gut: Aachen-West, Brand, Laurensberg, Ronheide	1.300 – 2.350	3.200	1.700 ↑ (1.650)	5,10 – 6,75	8,00	6,09 → (6,06)	4,3 % Vorjahr: 4,4 %
	Mittel: Hanbruch, Eilendorf, Stadtmitte	1.000 – 1.800	2.500	1.400 → (1.400)	4,20 – 5,80	7,50	5,35 → (5,31)	
Augsburg	Gut: Hochzoll Nord und Süd, Inningen, Pfersee, Zentrum	1.500 – 2.150	2.600	1.750 → (1.750)	5,50 – 7,34	7,65	6,58 → (6,56)	4,5 % Vorjahr: 4,5 %
	Mittel: Hammerschmiede, Herrenbach, Hochfeld	1.250 – 1.800	2.150	1.350 ↓ (1.400)	4,70 – 7,04	7,57	5,90 → (5,89)	
Berlin	Gut: Charlottenburg, Pankow, Prenzlauer Berg, Steglitz	1.150 – 2.950	4.100	1.450 ↑ (1.400)	4,20 – 6,65	9,00	5,49 ↑ (5,37)	4,5 % Vorjahr: 4,6 %
	Mittel: Köpenick, Reinickendorf, Schöneberg, Tempelhof	900 – 2.300	3.200	1.350 ↑ (1.300)	4,02 – 6,24	7,80	5,06 → (5,00)	
Bielefeld	Gut: Dornberg, Jöllenbeck, Schildesche, Theesen	950 – 2.000	2.450	1.350 ↓ (1.400)	4,86 – 6,95	8,11	5,71 → (5,80)	5,1 % Vorjahr: 5,0 %
	Mittel: Milse, Oldentrup, Russheide, Sieker	750 – 1.550	1.900	1.050 ↓ (1.100)	4,30 – 5,87	7,38	5,31 → (5,29)	
Bochum	Gut: Eppendorf, Grumme, Linden, Querenburg, Wiemelsh.	1.150 – 2.300	2.550	1.500 ↓ (1.550)	4,84 – 6,11	6,96	5,76 → (5,76)	4,6 % Vorjahr: 4,5 %
	Mittel: Altenbochum, Hustadt, Laer, Riemke	800 – 1.750	1.950	1.350 ↓ (1.400)	4,59 – 5,87	6,77	5,44 → (5,51)	
Bonn	Gut: Beuel-Süd, Innenstadt, Kessenich, Poppelsdorf	1.350 – 2.150	3.500	1.750 → (1.750)	6,64 – 9,17	11,43	7,15 ↑ (6,93)	4,9 % Vorjahr: 4,8 %
	Mittel: Altstadt, Duisdorf, Oberkassel, Vilich	1.150 – 1.800	1.900	1.450 → (1.450)	6,21 – 7,48	8,89	6,73 → (6,64)	
Bremen	Gut: Borgfeld, Findorff, Horn-Lehe, Schwachhausen	1.200 – 1.950	3.000	1.450 ↑ (1.400)	5,27 – 7,32	7,98	6,28 ↑ (6,11)	5,2 % Vorjahr: 5,2 %
	Mittel: Lesum, Neustadt, Östliche Vorstadt	850 – 1.400	2.150	1.100 → (1.100)	4,46 – 6,33	7,01	5,75 → (5,66)	
Chemnitz	Gut: Adelsberg, Altendorf, Bernsdorf, Kassberg	1.000 – 1.450	1.500	1.300 ↓ (1.400)	4,11 – 5,14	5,98	4,70 → (4,74)	4,3 % Vorjahr: 4,1 %
	Mittel: Grüna, Kapellenberg, Rottluff, Sonnenberg	650 – 1.150	1.200	1.050 ↓ (1.150)	3,32 – 4,27	4,80	3,75 ↓ (3,85)	
Cottbus	Gut: Altstadt, Branitz, Madlow	1.200 – 1.500	1.550	1.350 ↑ (1.300)	5,54 – 6,12	6,30	5,72 → (5,72)	5,1 % Vorjahr: 5,3 %
	Mittel: Sandow, Spremberger Vorstadt	950 – 1.200	1.250	1.000 → (1.000)	3,36 – 5,69	5,81	4,96 → (4,99)	
Dortmund	Gut: Aplerbeck, Berghofer Mark, Höchsten, Sölderholz	1.350 – 1.950	2.550	1.800 → (1.800)	5,84 – 7,06	7,65	6,51 ↓ (6,63)	4,3 % Vorjahr: 4,4 %
	Mittel: Brackel, Innenstadt-Ost, Lütgendortmund	1.100 – 1.600	2.050	1.600 ↑ (1.550)	4,31 – 5,76	6,87	5,15 ↓ (5,29)	
Dresden	Gut: Blasewitz, Bühlau, Innere Neustadt, Striesen-West	1.000 – 2.600	2.900	2.200 ↑ (2.150)	5,03 – 6,17	6,90	5,65 → (5,60)	3,1 % Vorjahr: 3,1 %
	Mittel: Johannstadt, Leuben, Leutewitz	800 – 1.900	2.150	1.600 ↓ (1.650)	4,76 – 5,94	6,58	5,47 → (5,39)	
Duisburg	Gut: Baerl, Buchholz, Großenbaum, Huckingen	1.150 – 2.100	2.550	1.700 ↑ (1.650)	4,57 – 6,33	8,00	5,50 → (5,41)	3,9 % Vorjahr: 3,9 %
	Mittel: Kaldenhausen, Rheinhausen, Wehofen	950 – 1.700	2.050	1.300 ↑ (1.250)	4,29 – 5,85	7,45	5,11 → (5,02)	
Düsseldorf	Gut: Benrath, Grafenberg, Kaiserswerth, Oberkassel	1.800 – 2.850	3.800	2.100 ↑ (2.000)	6,30 – 9,13	10,20	8,02 → (7,98)	4,6 % Vorjahr: 4,8 %
	Mittel: Bilik, Derendorf, Gerresheim, Lörick, Unterrath	1.400 – 2.200	2.400	2.000 ↑ (1.950)	5,50 – 8,42	9,23	7,33 → (7,25)	
Erfurt	Gut: Altstadt, Andreasvorstadt, Brühl	1.250 – 1.700	1.750	1.550 ↑ (1.500)	4,55 – 7,43	7,68	6,63 → (6,56)	5,1 % Vorjahr: 5,3 %
	Mittel: Krämpfervorstadt, Ringelberg, Wiesenhügel	800 – 1.100	1.150	1.050 → (1.050)	4,50 – 6,86	7,31	5,82 → (5,73)	
Essen	Gut: Haarzopf, Heisingen, Schönebeck, Werden	1.300 – 2.300	2.550	1.750 → (1.750)	6,22 – 7,90	8,31	7,07 → (7,25)	4,8 % Vorjahr: 5,0 %
	Mittel: Frohnhausen, Rütterscheid, Stadtker	950 – 1.700	1.900	1.350 → (1.350)	6,10 – 6,80	7,15	6,14 ↑ (6,06)	
Frankfurt/Main	Gut: Altstadt, Bockenheim, Nordend	1.800 – 3.800	3.950	2.300 ↑ (2.250)	7,22 – 10,00	12,47	7,59 → (7,50)	4,0 % Vorjahr: 4,0 %
	Mittel: Bornheim, Eschersheim, Niederrad	1.550 – 2.300	2.600	2.000 ↑ (1.950)	6,23 – 7,88	8,35	6,88 ↑ (6,66)	
Freiburg	Gut: Günterstal, Littenweiler, St. Georgen, Zähringen	2.350 – 2.900	3.650	2.500 → (2.500)	7,02 – 9,58	10,27	7,85 ↑ (7,65)	3,8 % Vorjahr: 3,7 %
	Mittel: Haslach, Mooswald, Rieselfeld	1.900 – 2.350	2.950	2.300 → (2.300)	6,14 – 8,24	9,22	6,63 ↑ (6,48)	
Halle/Saale	Gut: Giebichenstein, Kröllwitz, Paulusviertel	1.050 – 1.950	2.100	1.650 → (1.650)	5,00 – 6,10	6,57	5,12 → (5,12)	3,7 % Vorjahr: 3,7 %
	Mittel: Altstadt, Innenstadt Nord, Trotha	650 – 1.500	1.600	1.050 ↓ (1.100)	3,80 – 6,25	6,77	4,93 ↑ (4,83)	
Hamburg	Gut: Eppendorf, Hafencity, Uhlenhorst, Winterhude	2.000 – 3.700	4.800	2.400 → (2.400)	6,61 – 10,25	10,93	9,60 ↑ (9,17)	4,8 % Vorjahr: 4,6 %
	Mittel: Eimsbüttel, Lokstedt, Niendorf, Ottensen	1.500 – 2.750	3.600	2.150 ↑ (2.000)	4,89 – 8,93	9,66	6,60 ↑ (6,43)	
Hannover	Gut: Bult, Mitte, Oststadt, Südstadt	1.350 – 1.900	2.900	1.500 → (1.500)	5,61 – 7,00	8,06	6,41 → (6,41)	5,1 % Vorjahr: 5,1 %
	Mittel: Hainholz, Herrenhausen, Seelhorst, Vahrenheide	1.050 – 1.500	2.300	1.350 → (1.350)	5,00 – 6,10	6,50	5,56 ↑ (5,43)	

Die Mieten und Kaufpreise wurden von Gewos ermittelt.

Die große Analyse: Mieten und Preise in Deutschland

Fortsetzung

Die Liste zeigt die von Gewos für **Cash** ermittelten Mieten, Kaufpreise und Renditen für die 40 wichtigsten deutschen Standorte. Im Vergleich der Städte untereinander zeigt sich: Die höchsten Kaufpreise werden in München gezahlt, gefolgt von Stuttgart. Potsdam liegt an dritter Stelle und damit weit vor allen anderen ostdeutschen Standorten. Insgesamt ist der Kaufpreis für Immobilien in guten Wohnlagen im bundesweiten Schnitt von 1.849 auf 1.869 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Beim Mietniveau liegt ebenfalls München vorn, danach folgen Hamburg und Wiesbaden. Die höchsten Mietrenditen werden in Mönchengladbach, Wuppertal und Bremen erzielt. Karlsruhe, die Siegerstadt des Gesamtrankings, liegt bei der Mietrendite an vierter Stelle.

Die besten Renditen (gute Lage)

Verhältnis Jahresmiete zu Kaufpreis gute Lage

1 Mönchengladbach	5,6 Prozent
2 Wuppertal	5,4 Prozent
3 Bremen	5,2 Prozent
4 Bielefeld, Cottb., Erfurt, Hamb., Karlsru., Lübeck	5,1 Prozent
5 Bonn, Kiel, Mainz, Magdeburg	4,9 Prozent
Durchschnitt:	4,6 Prozent

Die höchsten Preise (gute Lage)

Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter

1 München	3.200 Euro
2 Stuttgart	2.850 Euro
3 Potsdam	2.800 Euro
4 Freiburg	2.500 Euro
5 Hamburg	2.400 Euro
Durchschnitt	1.869 Euro

Die niedrigsten Preise (mittlere Lage)

Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter

1 Cottbus, Magdeburg	1.000 Euro
2 Bielefeld, Chemnitz, Erfurt, Halle/Saale	1.050 Euro
3 Bremen	1.100 Euro
4 Lübeck, Wuppertal	1.150 Euro
5 Mönchengladbach	1.200 Euro
Durchschnitt	1.528 Euro

Die höchsten Mieten (gute Lage)

Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter

1 München	10,58 Euro
2 Hamburg	9,60 Euro
3 Wiesbaden	9,07 Euro
4 Köln	8,25 Euro
5 Mainz	8,18 Euro
Durchschnitt	6,83 Euro

Die niedrigsten Mieten (mittlere Lage)

Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter

1 Chemnitz	3,75 Euro
2 Magdeburg	4,84 Euro
3 Halle/Saale	4,93 Euro
4 Cottbus	4,96 Euro
5 Leipzig	4,97 Euro
Durchschnitt	5,92 Euro

Stadt	Wohnlagen	Kaufpreise in Euro pro qm			Mieten in Euro pro qm je Monat			Rendite <small>bezogen auf Durchschnittsmieten/-preise gute Lage</small>
		Standard	Spitze	Durchschnitt <small>Vorjahreswert in Klammern</small>	Standard	Spitze	Durchschnitt <small>Vorjahreswert in Klammern</small>	
Karlsruhe	Gut: Durlach, Rüppur, Waldstadt, Weststadt	1.350 – 2.650	3.950	1.800 ↑ (1.700)	6,33 – 7,97	8,55	7,71 ↑ (7,32)	5,1 % Vorjahr: 5,3 %
	Mittel: Mühlburg, Nordstadt, Oststadt, Rintheim	1.100 – 2.100	3.150	1.700 ↑ (1.650)	5,68 – 7,04	7,52	6,99 ↑ (6,86)	
Kiel	Gut: Blücherplatz, Brunswik, Schilksee	1.250 – 1.800	2.050	1.750 ↑ (1.650)	6,01 – 7,84	9,14	7,20 → (7,11)	4,9 % Vorjahr: 5,2 %
	Mittel: Exerzierplatz, Hassee, Wik	950 – 1.300	1.500	1.300 ↑ (1.250)	5,01 – 6,96	7,94	6,22 ↑ (6,09)	
Köln	Gut: Agnesviertel, Bayenthal, Innenstadt, Südstadt	1.550 – 2.550	3.300	2.150 → (2.150)	7,61 – 8,62	10,58	8,25 → (8,21)	4,6 % Vorjahr: 4,6 %
	Mittel: Dellbrück, Ehrenfeld, Nippes, Poll, Porz	1.200 – 2.000	2.600	1.750 ↑ (1.700)	6,43 – 8,12	10,21	7,55 → (7,49)	
Leipzig	Gut: Gohlis-Süd, Schleußig, Südvorstadt	1.450 – 2.350	2.450	1.850 → (1.850)	5,36 – 6,83	7,94	6,05 ↑ (5,89)	3,9 % Vorjahr: 3,8 %
	Mittel: Gohlis-Nord, Lössnig, Plagwitz, Waldstraßenviertel	1.150 – 1.900	2.000	1.400 ↑ (1.300)	4,32 – 5,59	7,21	4,97 → (4,88)	
Lübeck	Gut: St. Lorenz, St. Gertrud, Innenstadt-Ost	1.350 – 2.300	2.800	1.750 → (1.750)	5,79 – 8,00	8,59	7,40 → (7,39)	5,1 % Vorjahr: 5,1 %
	Mittel: Groß-Steinrade, Strecknitz, Marli	700 – 1.150	1.400	1.150 → (1.150)	4,48 – 7,16	8,68	5,40 → (5,32)	
Magdeburg	Gut: Neustadt, Stadtfeld West und Ost, Sudenburg	1.100 – 1.950	2.550	1.400 ↓ (1.450)	3,87 – 6,11	7,94	5,66 ↑ (5,55)	4,9 % Vorjahr: 4,6 %
	Mittel: Ottersleben, Neustädter Feld, Prester	650 – 1.200	1.550	1.000 ↓ (1.100)	3,44 – 5,50	7,55	4,84 → (4,86)	
Mainz	Gut: Altstadt, Bretzenheim, Drais, Gonsenheim	1.550 – 2.200	2.750	2.000 ↑ (1.950)	6,98 – 8,39	10,36	8,18 ↑ (7,89)	4,9 % Vorjahr: 4,9 %
	Mittel: Hechtsheim, Marienborn, Weisenau	1.450 – 2.000	2.550	1.900 → (1.900)	5,52 – 7,50	8,83	6,80 ↑ (6,65)	
Mannheim	Gut: Almenhof, Friedrichsfeld, Schwetzingenstadt	1.650 – 2.350	2.500	2.200 ↑ (2.100)	5,86 – 7,57	8,57	6,85 → (6,79)	3,7 % Vorjahr: 3,9 %
	Mittel: Gartenstadt, Käfertal, Neckarstadt	1.300 – 2.000	2.100	1.650 → (1.650)	5,12 – 6,74	7,57	5,85 ↑ (5,73)	
Mönchengladbach	Gut: Großheide, Neuwerk, Odenkirchen, Windberg	1.200 – 2.350	2.550	1.400 → (1.400)	5,01 – 7,13	7,82	6,49 → (6,41)	5,6 % Vorjahr: 5,5 %
	Mittel: Eicken, Holt, Ohler, Pesch	1.000 – 1.900	2.100	1.200 ↑ (1.150)	4,22 – 6,00	6,70	5,06 → (5,03)	
München	Gut: Haidhausen, Neuhausen, Schwabing, Solln	2.450 – 3.950	4.300	3.200 → (3.200)	9,96 – 10,76	11,92	10,58 ↑ (10,11)	4,0 % Vorjahr: 3,8 %
	Mittel: Johanneskirchen, Moosach, Sendling, Untergiesing	2.000 – 3.250	3.550	2.700 ↑ (2.650)	9,21 – 10,00	11,18	9,43 ↑ (9,17)	
Münster	Gut: City, Geist, Kreuzviertel, Nordviertel, Sudmühle	1.350 – 2.950	3.450	1.900 ↑ (1.850)	5,58 – 7,18	8,10	6,88 ↑ (6,70)	4,3 % Vorjahr: 4,3 %
	Mittel: Gievenbeck, Nienberge, Zentrum Nord	1.000 – 2.200	3.000	1.600 ↑ (1.550)	5,31 – 6,63	7,53	5,90 ↑ (5,80)	
Nürnberg	Gut: Gärten h.d. Veste, St. Johannis, Wöhrer See	1.250 – 2.700	3.050	1.650 → (1.650)	5,29 – 6,85	7,71	6,25 ↑ (6,13)	4,5 % Vorjahr: 4,5 %
	Mittel: Eberhardshof, Gartenstadt, St. Lorenz	1.000 – 2.100	2.400	1.450 ↑ (1.400)	4,99 – 6,41	6,85	5,95 ↑ (5,84)	
Potsdam	Gut: Berliner Vorstadt, Hist. Innenstadt, Jägervorstadt	1.850 – 3.000	3.600	2.800 → (2.800)	6,59 – 8,54	9,19	7,56 ↑ (7,37)	3,2 % Vorjahr: 3,2 %
	Mittel: Babelsberg, Bornstedt, Brandenb. Vorstadt	1.550 – 2.500	3.000	2.350 → (2.350)	4,68 – 6,87	7,76	5,74 ↑ (5,63)	
Regensburg	Gut: Altstadttrandbezirke, Galgenberg, Süden	1.500 – 2.850	3.450	1.950 → (1.950)	4,86 – 7,74	8,00	7,39 → (7,31)	4,5 % Vorjahr: 4,5 %
	Mittel: Burgweinting, Konradsiedlung, Reinhausen	1.200 – 2.300	2.750	1.750 ↑ (1.700)	5,19 – 6,18	6,80	5,82 ↑ (5,60)	
Rostock	Gut: Diedrichshagen, Gehlsdorf, Nördl. Altstadt	1.250 – 2.250	2.650	2.100 → (2.100)	5,60 – 7,67	9,12	6,37 → (6,42)	3,6 % Vorjahr: 3,7 %
	Mittel: Hansaviertel, Komponistenviertel, Reutershagen	1.000 – 1.800	2.100	1.400 ↓ (1.450)	3,85 – 7,17	8,62	5,77 → (5,78)	
Saarbrücken	Gut: Am Staden, Rußhütte, Schenkelberg, St. Johann	1.250 – 1.900	2.150	1.700 ↑ (1.650)	5,75 – 7,00	7,46	6,37 → (6,35)	4,5 % Vorjahr: 4,6 %
	Mittel: Alt-Saarbrücken West, Gersweiler	950 – 1.650	1.850	1.250 → (1.250)	4,50 – 5,36	5,94	5,11 → (5,20)	
Schwerin	Gut: Altstadt/Schelfstadt, Paulstadt/Feldstadt, Weststadt	1.100 – 1.700	1.850	1.550 ↓ (1.650)	5,34 – 5,94	6,73	5,68 → (5,71)	4,4 % Vorjahr: 4,2 %
	Mittel: Friedrichsthal, Krebsförden, Lankow, Neumühle	900 – 1.350	1.500	1.300 → (1.300)	4,60 – 5,10	5,40	5,03 → (5,07)	
Stuttgart	Gut: Bad Cannstatt, Botnang, Degerloch, Riedenberg	2.050 – 3.950	4.150	2.850 ↑ (2.700)	7,30 – 8,40	10,50	7,85 ↑ (7,63)	3,3 % Vorjahr: 3,4 %
	Mittel: Stuttgart-West, Vaihingen, Wangen	1.750 – 3.200	3.400	2.350 ↑ (2.250)	7,10 – 8,15	9,80	7,63 ↑ (7,45)	
Wiesbaden	Gut: Frauenstein, Heßloch, Kloppenheim, Kohlheck	2.000 – 2.650	2.850	2.350 ↑ (2.300)	8,34 – 10,02	10,90	9,07 → (8,99)	4,6 % Vorjahr: 4,7 %
	Mittel: Bierstadt, Dotzheim, Mitte West	1.750 – 2.150	2.300	1.900 ↑ (1.850)	6,77 – 7,85	8,93	7,30 → (7,24)	
Wuppertal	Gut: Briller Viertel, Cronenberg, Dönberg	1.000 – 1.700	2.350	1.350 → (1.350)	5,34 – 6,95	8,71	6,05 → (5,99)	5,4 % Vorjahr: 5,3 %
	Mittel: Barmen, Uellendahl, Vohwinkel	850 – 1.500	2.050	1.150 ↓ (1.200)	4,88 – 6,53	8,22	5,54 → (5,54)	

Die Daten wurden von Gewos ermittelt.