

Mietspiegel 2023

MIET- & KAUFSPIEGEL
DEUTSCHER STÄDTE
2023



INHALTSVERZEICHNIS

Berlin.....	4
Hamburg.....	13
München.....	16
Köln.....	18
Frankfurt am Main.....	20
Stuttgart.....	22
Düsseldorf.....	25
Dortmund.....	27
Essen.....	28
Leipzig.....	30
Deutschland.....	33
Prognose 2023.....	36

MIETSPIEGEL 2023

MIET- & KAUFSPIEGEL DEUTSCHER STÄDTE 2023

Liebe Leserin, lieber Leser,

Das Jahr 2022 hat eine Reihe unvorhersehbarer Ereignisse mit sich gebracht. Gerade erst hatten wir einen neuen Alltag mit COVID-19 gefunden – da attackierte Putin die Ukraine und stürzte die westliche Welt ins Chaos. Die Folgen spüren wir alle: Preisexplosionen bei Energie, Materialengpässe in der Baubranche, extrem hohe Inflation und mehr. Auch bei den Mieten hat sich etwas getan.

Damit Sie hier die aktuell Lage optimal einschätzen können, haben wir für Sie die Mietspiegel des vergangenen Jahres 2022 in den zehn größten deutschen Städten sowie bundesweit ausgewertet. Sie lesen hier die aktuelle Mietpreisentwicklung in

- Berlin
- Hamburg
- München
- Köln
- Frankfurt/Main
- Stuttgart
- Düsseldorf
- Dortmund
- Essen
- Leipzig

Da wir für Sie stets auf dem neuesten Stand sind, lesen Sie bei uns die Daten früher als in anderen Publikationen, direkt nach der Auswertung. Denn nur dann können Sie künftige Entwicklungen am Markt rechtzeitig abschätzen, Zukunftschancen erkennen und über Käufe, Verkäufe, Mieterhöhungen und vieles mehr entscheiden.

Unsere Daten basieren auf den Angebotspreisen von Immobilien, die im Jahr 2022 neu vermietet wurden. Sie lesen jeweils eine Entwicklungstendenz sowie eine Gesamtübersicht für die genannten Städte und für Deutschland. Der Beobachtungszeitraum ist Januar bis Oktober 2022.

Natürlich sind die Mietpreise immer auch abhängig von individuellen Faktoren wie Mikrolage, Ausstattung, Sanierungszustand etc. Die Grundlage jedoch bildet die Mietpreisentwicklung in der Region, über welche wir Sie in der vorliegenden Studie umfassend informieren.

Wir wünschen Ihnen ein spannendes und informatives Lesen!

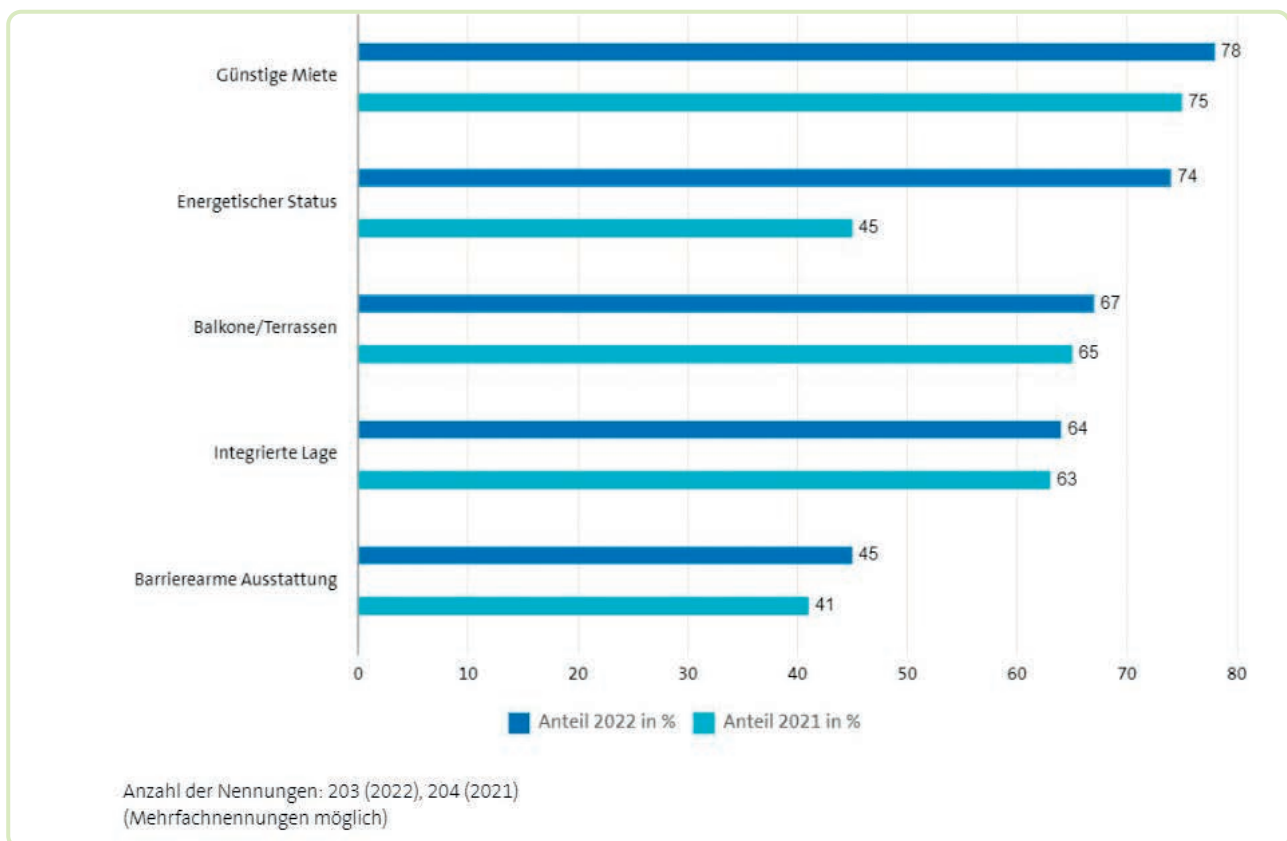
Ihre Immobilienredaktion

BERLIN

Mit rund 3,68 Millionen Einwohnern ist unsere Landeshauptstadt gleichzeitig auch die größte Stadt Deutschlands. Das gilt auch flächenmäßig: Sie erstreckt sich über fast 900 Quadratkilometer mit ihren zwölf Bezirken und insgesamt 96 Ortsteilen. Entsprechend unterschiedlich sind auch die Mietpreise in der Metropole.

Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerung Berlins jetzt wieder leicht an, nachdem sie zuvor 2 Jahre lang gesunken war. Und der Wohnungsmarkt der Stadt hat nichts von seiner extrem hohen Nachfrage eingebüßt. Der Platz und die Mietwohnungen sind nach wie vor begrenzt. Besonders im unteren (bis 7 € netto/m² und Monat) und mittleren (7-10 €/m²) Preissegment sind Wohnungen hart umkämpft. Am schwersten finden Mieter eine Wohnung in Spandau, Trep-tow-Köpenick, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Und selbst im hohen Preissegment von über 10 € pro Quadratmeter kann die Nachfrage insgesamt kaum gedeckt werden. Lediglich in Friedrichshain-Kreuzberg ist das Angebot hier deutlich kleiner als die Nachfrage.

Neu ist, dass der energetische Zustand des Gebäudes einen so hohen Einfluss auf Miethöhe und Nachfrage hat. Angesichts des steigenden Klimabewusstseins und vor allem der extrem gestiegenen Energiepreise mag das nicht verwunderlich sein. Eine Auswertung des IBB (Institut für berufliche Bildung) ergab, dass lediglich eine bezahlbare Miete den Menschen noch wichtiger war. Andere Faktoren wie ein Balkon oder eine zentrale Lage blieben abgeschlagen auf Platz 3 und 4. 74 % der Mieter bewerteten 2022 den energetischen Zustand als ausschlaggebend, im Jahr 2021 waren das nur 45 %.



Datenquelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin

Extrem hohe Anspannung – wesentlich mehr Gesuche als Angebote	Steigt	↑
Hohe Anspannung – mehr Gesuche als Angebote	Konstant	→
Mittlere Anspannung – etwas mehr Gesuche als Angebote	Fällt	↓
Niedrige Anspannung – Gesuche und Angebote ausgewogen		
Keine Anspannung – mehr Angebote als Gesuche		

ANSPANNUNG AM MIETMARKT – UNTERES PREISSEGMENT

Bezirk	Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt)
Reinickendorf	→
Pankow	→
Spandau	↓
Charlottenburg-Wilmersdorf	↓
Mitte	→
Friedrichshain-Kreuzberg	→
Lichtenberg	→
Marzahn-Hellersdorf	↑
Steglitz-Zehlendorf	↑
Tempelhof-Schöneberg	↓
Neukölln	→
Treptow-Köpenick	→

ANSPANNUNG AM MIETMARKT – MITTLERES PREISSEGMENT

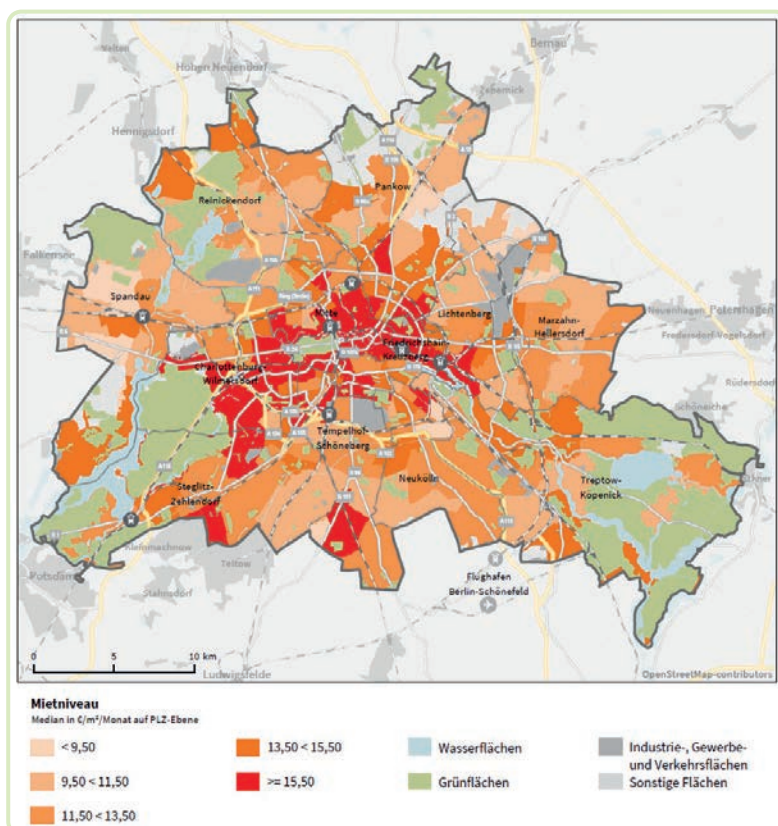
Bezirk	Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt)
Reinickendorf	→
Pankow	↑
Spandau	→
Charlottenburg-Wilmersdorf	→
Mitte	↑
Friedrichshain-Kreuzberg	→
Lichtenberg	→
Marzahn-Hellersdorf	→
Steglitz-Zehlendorf	↑
Tempelhof-Schöneberg	→
Neukölln	↓
Treptow-Köpenick	↓

ANSPANNUNG AM MIETMARKT – HÖHERES PREISSEGMENT

Bezirk	Marktanspannung (steigt/bleibt konstant/fällt)
Reinickendorf	→
Pankow	→
Spandau	→
Charlottenburg-Wilmersdorf	→
Mitte	→
Friedrichshain-Kreuzberg	→
Lichtenberg	→
Marzahn-Hellersdorf	→
Steglitz-Zehlendorf	→
Tempelhof-Schöneberg	→
Neukölln	→
Treptow-Köpenick	↓

Datenquelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin

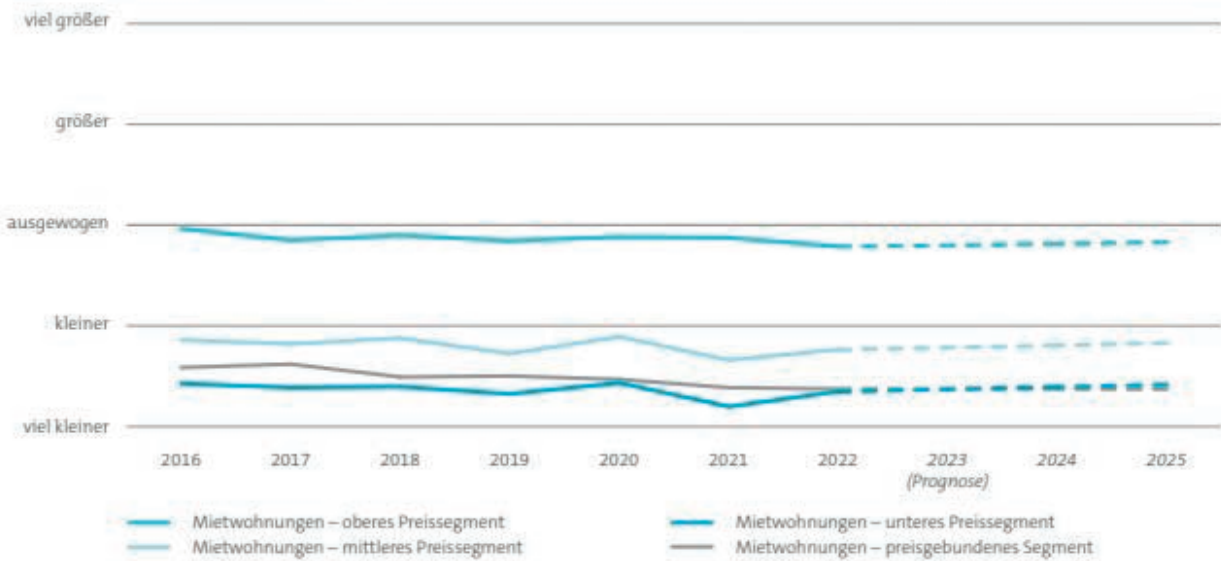
Aber nicht nur die Anzahl der Interessenten unterscheiden sich je nach Ortsteil stark. Das gilt auch für die Preise, wobei hier die Mikrolagen selbst innerhalb der Bezirke stark voneinander abweichen.



Quelle: JLL, VALUE Marktdaten

Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete

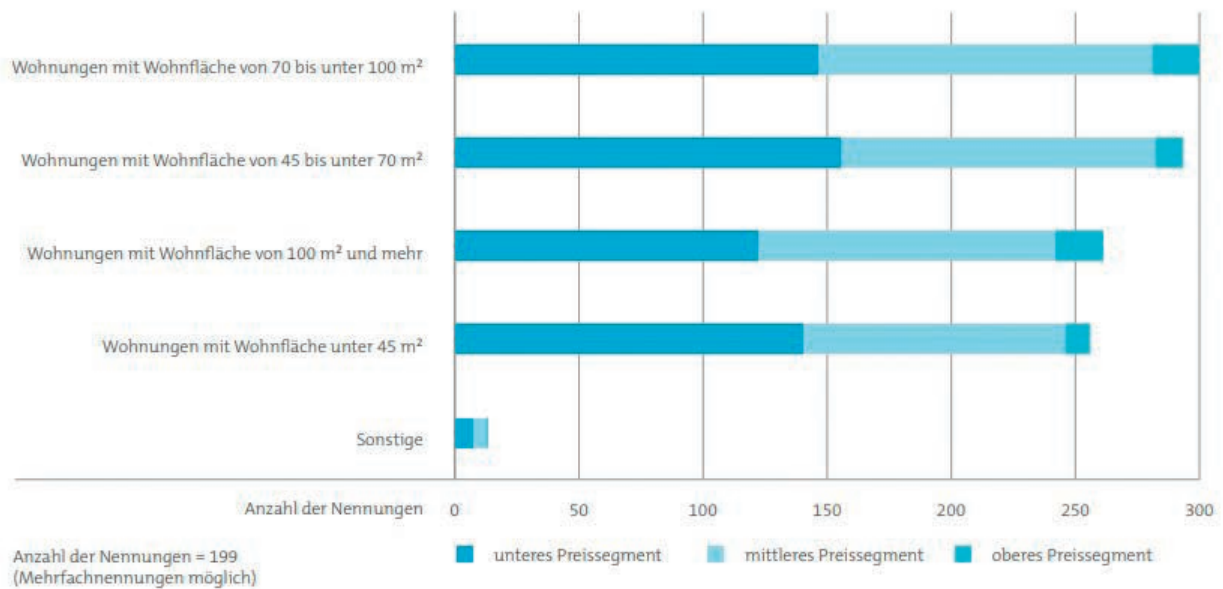
Das Angebot ist, gemessen an der Nachfrage,



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin

UND SO SIEHT DER BEDARF DER MIETINTERESSENTEN AUS:

Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete



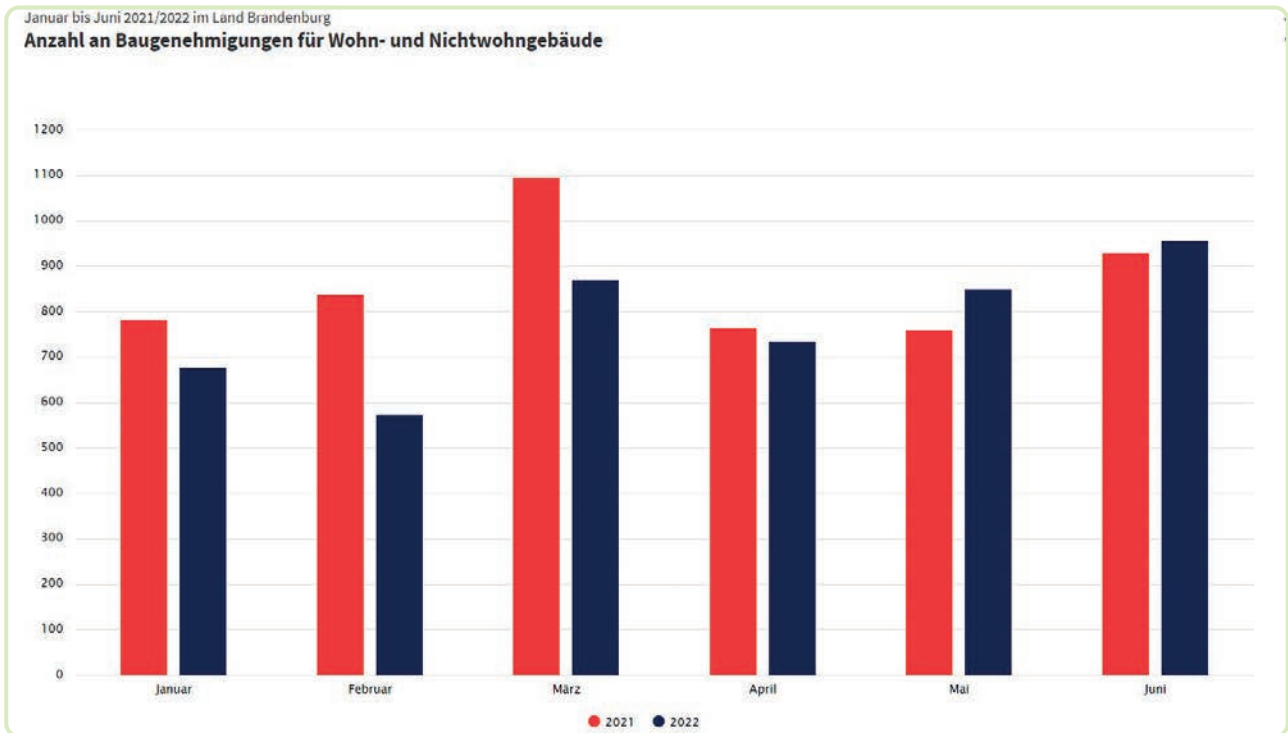
Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer Berlin

Jetzt, wo COVID-19 zur Normalität geworden ist, zeigen sich keine Hinweise auf Stadtfucht mehr. Zusätzlich verschärfen Flüchtlinge aus der Ukraine den Prozess. Die Bautätigkeit kann den Bedarf an Wohnungen nach wie vor nicht abfedern.

Neuer Wohnraum muss her – und Miete ist in Berlin die vorherrschende Wohnform. 85% von rund 2 Mio. Wohnungen in Berlin sind vermietet. Aber das Investitionsklima (sowohl

beim Wohnungsbau als auch für Bestandsimmobilien) bleibt in ganz Berlin entweder konstant oder sinkt sogar. Im Jahr 2022 wurden sogar noch weniger Baugenehmigungen erteilt als im Jahr 2021.

Kein Wunder also, dass die Neuvermietungspreise ansteigen. Aber Angebotsmieten sind nicht immer auch die Preise, die gezahlt werden. So sahen die durchschnittlichen Mietpreise für Neuvermietungen 2022 in Berlin aus:

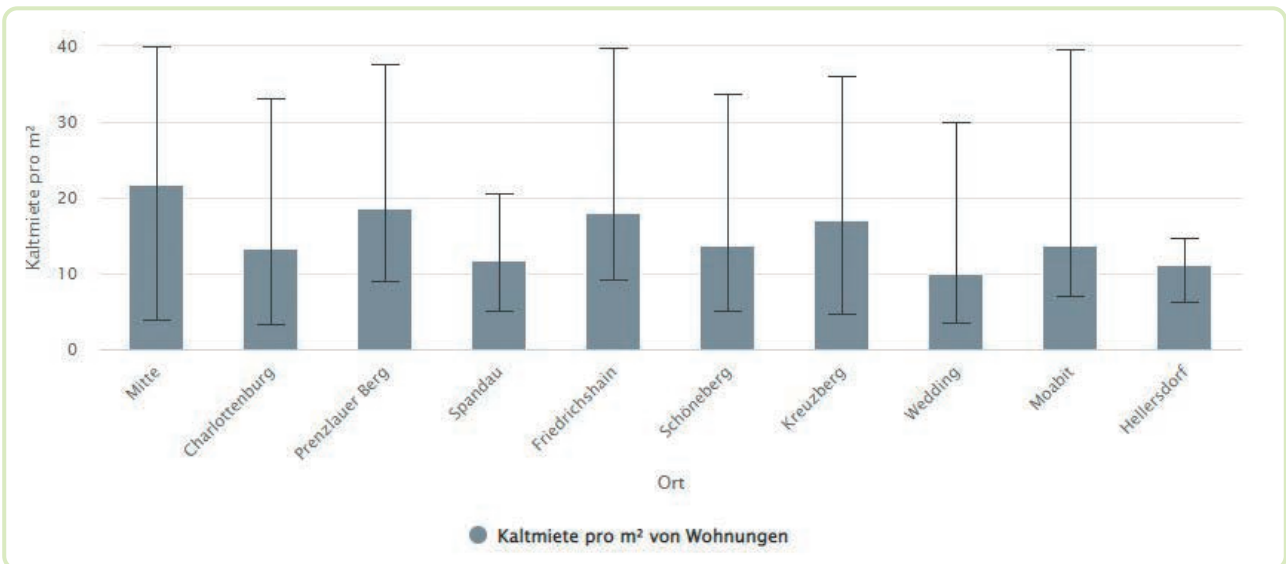


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Quelle: Statista

DIE KALTMIETE PRO QUADRATMETER UND ORTSTEIL IM SEPTEMBER



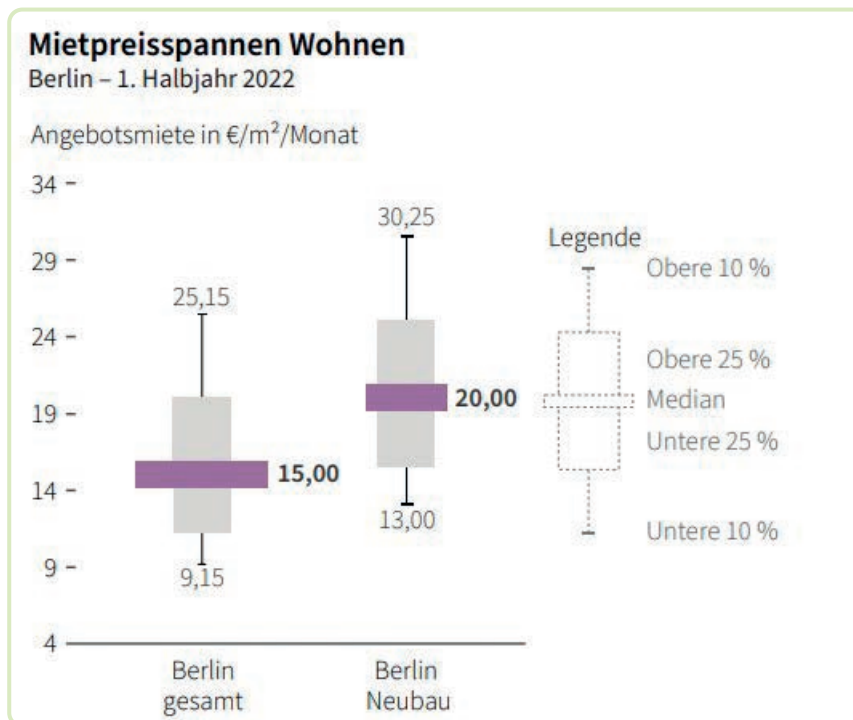
Quelle: Immowelt

QUADRATMETERMIETE BEI DEN NEUVERMIETUNGEN

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	11,70 €	10,00 €	10,60 €	10,77 €
Sept. 2018	14,20 €	11,00 €	12,00 €	12,40 €
Sept. 2019	13,40 €	11,60 €	12,40 €	12,47 €
Sept. 2020	13,40 €	10,90 €	12,85 €	12,38 €
Sept. 2021	14,10 €	11,05 €	11,05 €	12,07 €
Sept. 2022	16,00 €	13,05€	14,00 €	14,35 €

Datenquelle: Immowelt

Dabei lagen waren die meisten Angebote Wohnungen zwischen 40 und 80 Quadratmetern und zwischen 13 bis 15 €/m² Kaltmiete. Für den gesamten Wohnungsmarkt sieht das so aus:



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten (Stand: Juli 2022)

Bei den oben genannten Werten handelt es sich, wie beschrieben, um Neuvermietungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete, welche die Bestandsmieten einbezieht, liegt deutlich tiefer. Hier finden Sie eine Übersicht aus dem Berliner Mietspiegel 2022:

Bezugsfertigkeit		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 Ost ^{1, 2}	1991 bis 2002	2003 bis 2017
Ausstattung		Mit Bad, Sammelheizung und Innen-WC							
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m ²	ein-fach A	7,99 5,56 - 13,11	7,89* 6,07 - 8,78	6,50 5,60 - 9,13	6,87 6,06 - 8,93	7,65* 7,51 - 8,95	7,22 6,93 - 8,06		
	mittel B	8,52 6,79 - 12,27	7,74* 6,51 - 8,64	6,93 5,71 - 9,15	6,64 5,95 - 8,33	7,82** 5,39 - 8,25	7,01 6,52 - 7,31		
	gut C	11,57* 6,61 - 14,39	7,58** 6,51 - 9,58	7,55 6,43 - 9,41	9,00 8,24 - 9,86	8,40** 7,55 - 10,20	7,21 6,77 - 8,83		
40 m ² bis unter 60 m ²	ein-fach D	6,82 5,32 - 10,05	6,47 5,48 - 8,28	6,07 5,44 - 8,09	5,94 5,11 - 7,09	7,54 6,27 - 8,75	6,08 5,78 - 6,62	8,45 7,79 - 10,31	11,74* 9,81 - 15,28
	mittel E	7,51 5,47 - 10,36	6,81 5,69 - 7,85	6,18 5,45 - 7,72	6,05 5,49 - 7,02	7,82 6,43 - 8,87	6,02 5,46 - 6,77	8,27 7,51 - 9,27	9,96 7,36 - 12,64
	gut F	8,13 6,06 - 11,09	6,98 6,08 - 9,24	6,59 5,71 - 7,94	7,21 5,35 - 10,11	8,51* 7,46 - 9,32	6,08 5,89 - 7,04	9,86 8,23 - 11,24	9,99 7,84 - 12,11
60 m ² bis unter 90 m ²	ein-fach G	6,40 4,88 - 10,11	5,93 5,12 - 7,35	5,64 4,88 - 6,88	5,51 4,94 - 6,15	7,35 6,15 - 9,10	5,33 5,04 - 5,79	7,80 6,30 - 8,68	13,03 8,58 - 14,99
	mittel H	6,84 4,89 - 10,11	6,31 5,15 - 7,40	6,07 5,34 - 7,16	5,77 5,14 - 6,47	8,09 5,76 - 9,21	5,33 4,65 - 5,82	7,99 6,80 - 9,13	10,20 9,01 - 12,33
	gut I	7,57 5,68 - 11,04	7,18 5,98 - 9,25	6,61 5,56 - 8,46	6,72 5,26 - 8,40	8,41 6,68 - 9,95	5,63 5,17 - 6,36	9,19 7,53 - 11,14	10,33 8,94 - 12,89
90 m ² und mehr	ein-fach J	6,30 4,84 - 9,24	6,20* 5,20 - 7,24		5,53 4,94 - 6,12	7,27 5,89 - 8,37	5,29 4,83 - 5,54	8,05 6,71 - 9,42	12,08 8,61 - 13,92
	mittel K	6,84 4,93 - 9,91	6,08 5,16 - 8,60	6,84** 5,68 - 11,54	5,46 5,12 - 6,21	7,72 6,04 - 8,76	5,31 4,66 - 5,62	8,28 7,29 - 9,64	10,19 8,90 - 12,87
	gut L	7,41 5,54 - 10,60	6,76 5,75 - 9,03	8,32 6,76 - 9,40	8,39 7,62 - 8,99	9,10 7,14 - 12,07	5,38 5,14 - 6,00	9,91 8,26 - 11,83	11,63 9,44 - 13,84

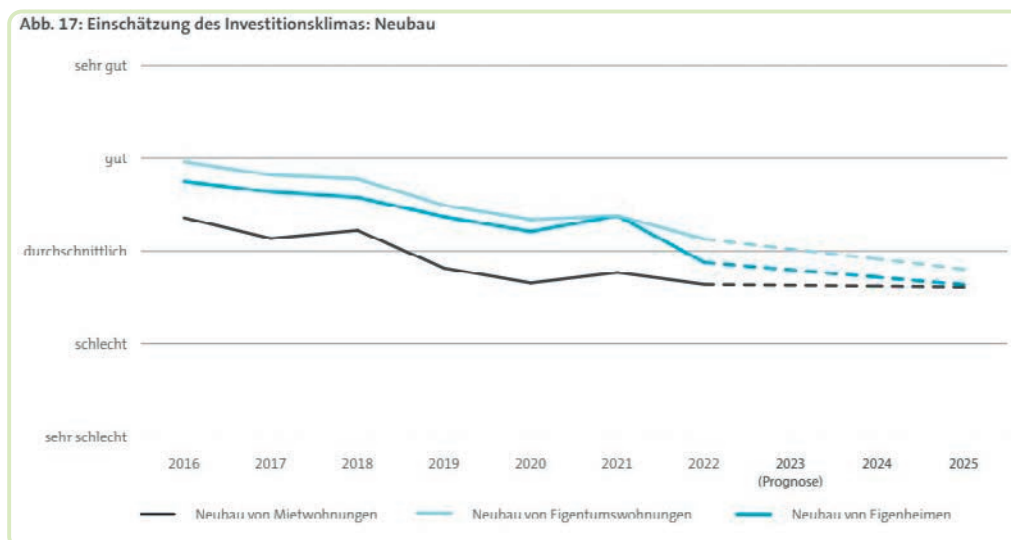
Quelle: Stadtentwicklung Berlin

Der Wohnungsmarkt brennt also nach wie vor in der Hauptstadt. Und während die Nachfrage ganz leicht abnimmt, stagniert oder sinkt gleichzeitig der Wohnungsbau.

Zwar steigen die Mietpreise derzeit eher nicht mehr – doch von einem Einbruch kann keine Rede sein.

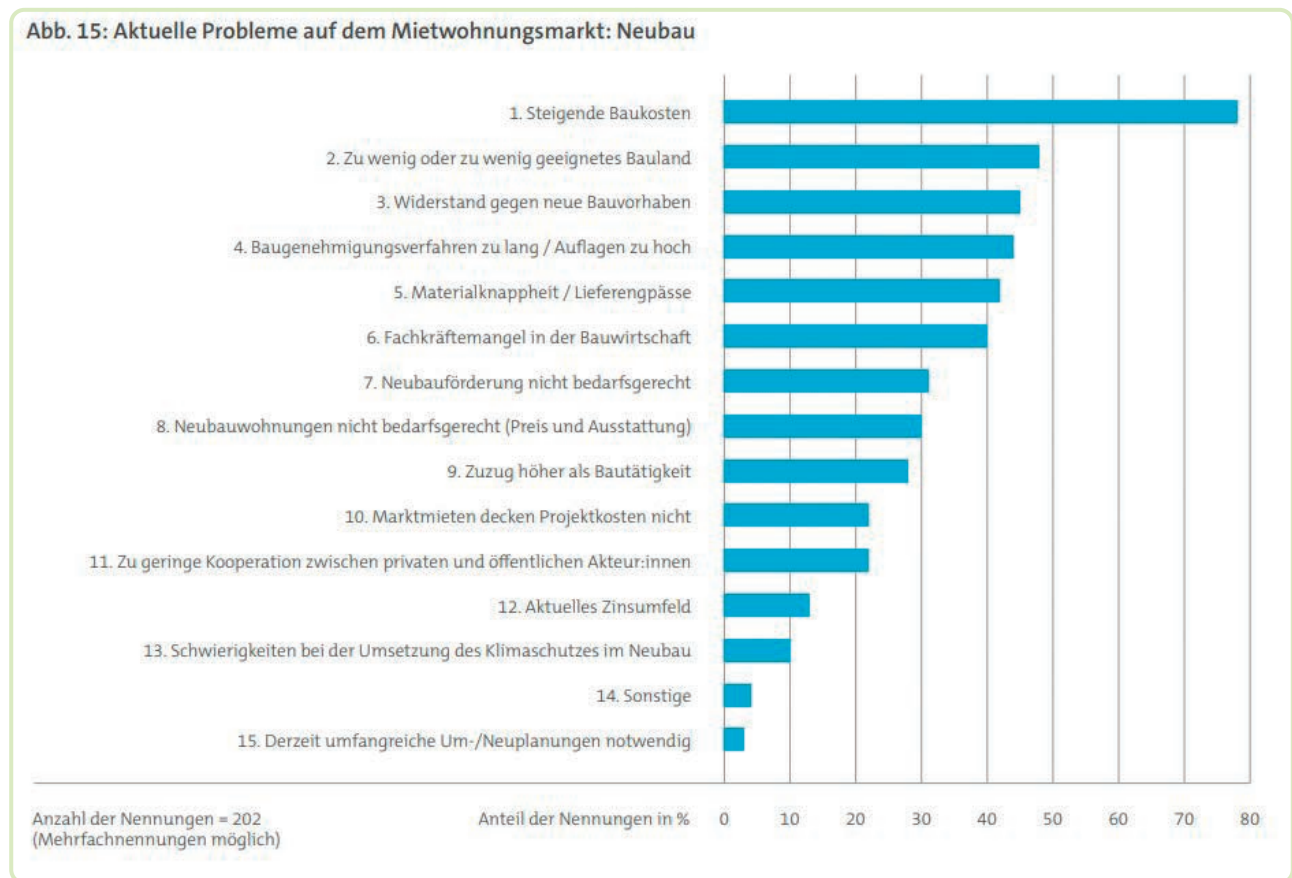
WIE WIRD ES 2023 WEITERGEHEN?

Eine wichtige Frage, die sich unter anderem durch die Koalitionsbildung der Regierung entscheiden wird. Auf jeden Fall sollte die Wohnungsnot sich weiter verstärken. Denn die Nachfrage ist jetzt schon sehr hoch und das Investitionsklima verschlechtert sich immer mehr, wie die folgende Grafik zeigt.



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer

Schaut man sich die Gründe für die fehlenden Wohnungen an, so zeigt sich: Ein guter Teil davon ist strukturell bedingt – etwa, weil Bauland fehlt, Bauvorhaben von der Bevölkerung selbst blockiert werden oder eine nötige Modernisierung gar nicht refinanzierbar ist.



Quelle IBB Wohnungsmarktbarometer

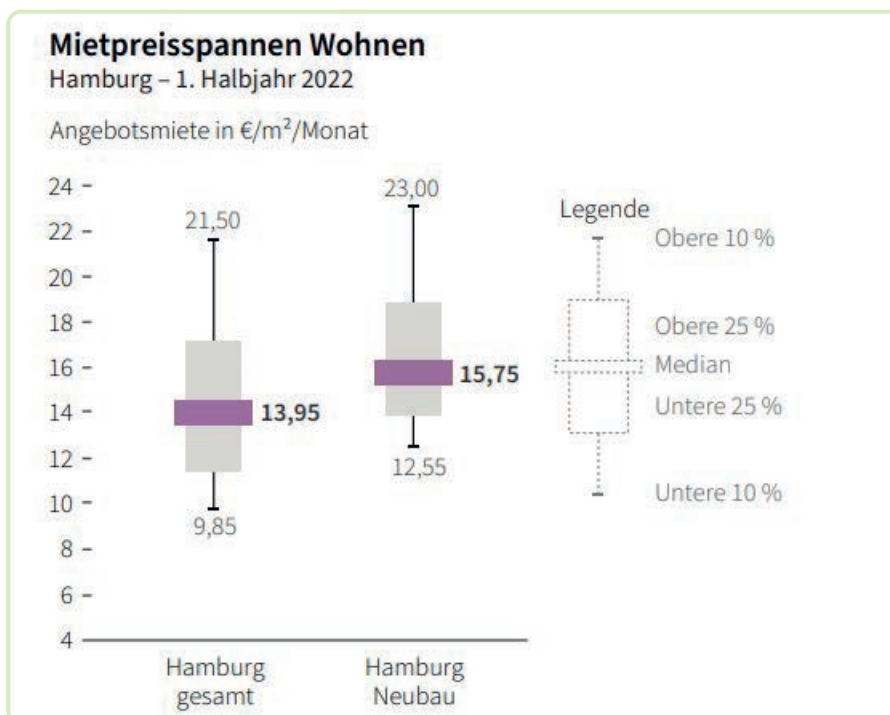
HAMBURG

Auch in Deutschlands zweitgrößter Stadt gibt es zahlreiche Suchende, die 2022 keine Wohnung fanden. Das liegt auch an der anhaltenden Zuwanderung. In den vergangenen 5 Jahren ist Hamburg um rund 61.000 Einwohner gewachsen auf 1,91 Millionen Einwohner. Das ist ein Bevölkerungszuwachs von + 0,3 %.

Da überrascht es nicht, dass Hamburgs hohe Mieten auch 2022 erneut stiegen:

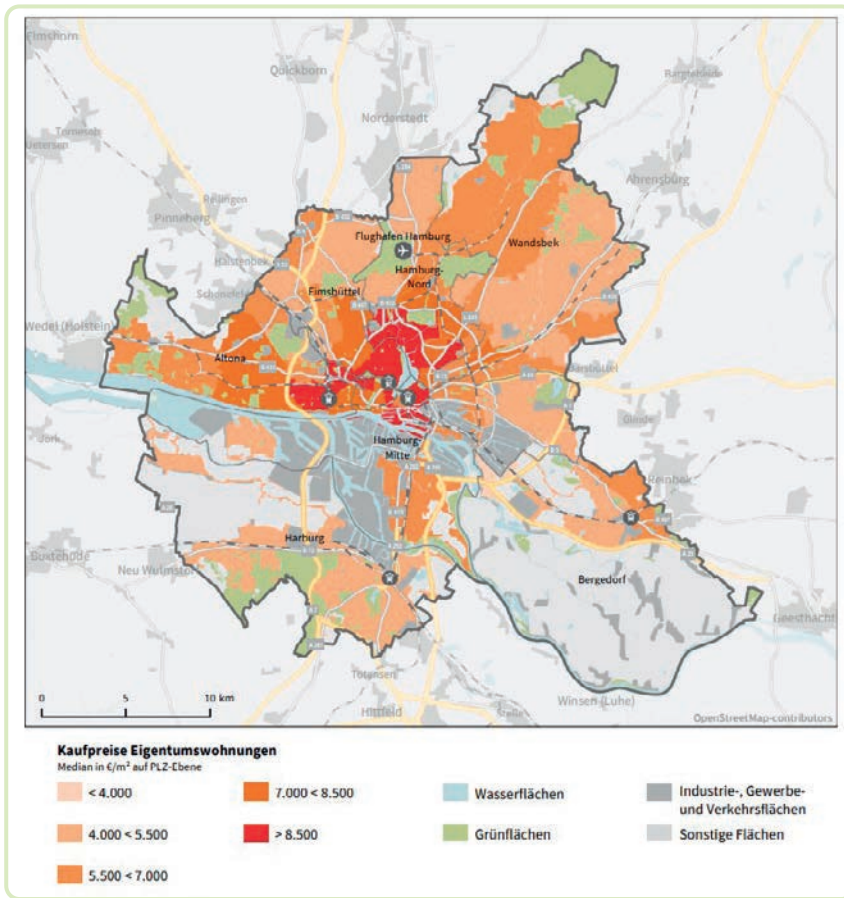
Die Mieten stiegen um +3,7 % auf 13,95 Euro/m²/Monat an. Diese Entwicklung liegt nur leicht über dem Wert des Vorjahreszeitraums (+3,5 %) und des Fünfjahresschnitts (+3,2 % p.a.). Insbesondere Neubauwohnungen werden in Hamburg teurer. Hier stiegen die Mieten gar um 4,3 % auf 15,75 €/m². Das ist nahezu doppelt so viel wie der Anstieg im fünfjährigen Schnitt (+2,5 % p.a.). Bei den hochwertigsten Immobilien stiegen die Preise um ganze 7,5 % auf glatt 21 €/m² an. Die günstigen Mieten stiegen um 3,1 % auf 9,85 €/m² im Schnitt – im Vorjahr waren es 3,2 % Anstieg bei 9,55 €/m².

Der teuerste Hamburger Ortsteil ist derzeit Altona, gefolgt von Hamburg-Nord und Eimsbüttel. Die günstigste Durchschnittsmiete gibt es in Harburg.



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten (Stand: Juli 2022)

Dabei zeigt sich, dass die Preisunterschiede je nach Wohnungsgröße 2022 in Hamburg im Mittel nicht allzu stark variieren. Am meisten gestiegen sind die Preise für kleine Wohnungen, auf 13,85 €/m². Mittelgroße Wohnungen kosteten 2022 im Schnitt 0,15 €/m²/Monat mehr als im Vorjahr und große Wohnungen wurden sogar etwas günstiger.



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN HAMBURG

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	12,10 €	10,70 €	11,70 €	11,50 €
2018	12,80 €	11,20 €	12,40 €	12,13 €
2019	13,00 €	11,40 €	12,60 €	12,33 €
2020	12,80 €	11,00 €	12,30 €	12,03 €
2021	13,50 €	11,80 €	13,30 €	12,87 €
2022	13,85 €	11,95 €	13,20 €	13,00 €

Datenquelle: Immowelt

Leider wird auch in Hamburg der Bedarf an Wohnungen unzureichend durch Neubau abgedeckt. Dadurch wird sich die Wohnungsknappheit 2023 in der Hansestadt noch verschärfen.



Quelle: destatis, JLL (Stand: Juli 2022)

MÜNCHEN

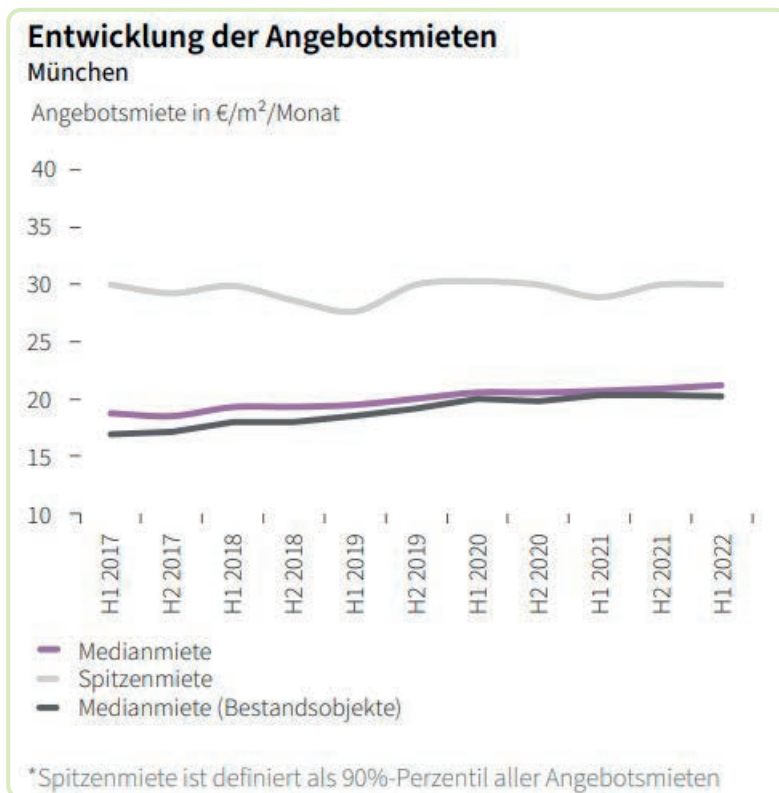
Sprechen die Medien über unbezahlbare Mieten, wird München, als Deutschlands teuerste Stadt, meistens im ersten Satz genannt.

Denn auch hier entwickelten sich die Mieten auch 2022 vor allem in eine Richtung: nach oben. Während im letzten Jahr das Wachstum nur bei 0,7 % lag, stiegen die Mieten 2022 wieder um 2,4 % auf einen neuen Höchstwert von 21,20 €/m².

Im Spitzensegment sanken die Mieten im Jahr 2021 um 4,6 % – 2022 stiegen sie aber wieder um 3,8 %.

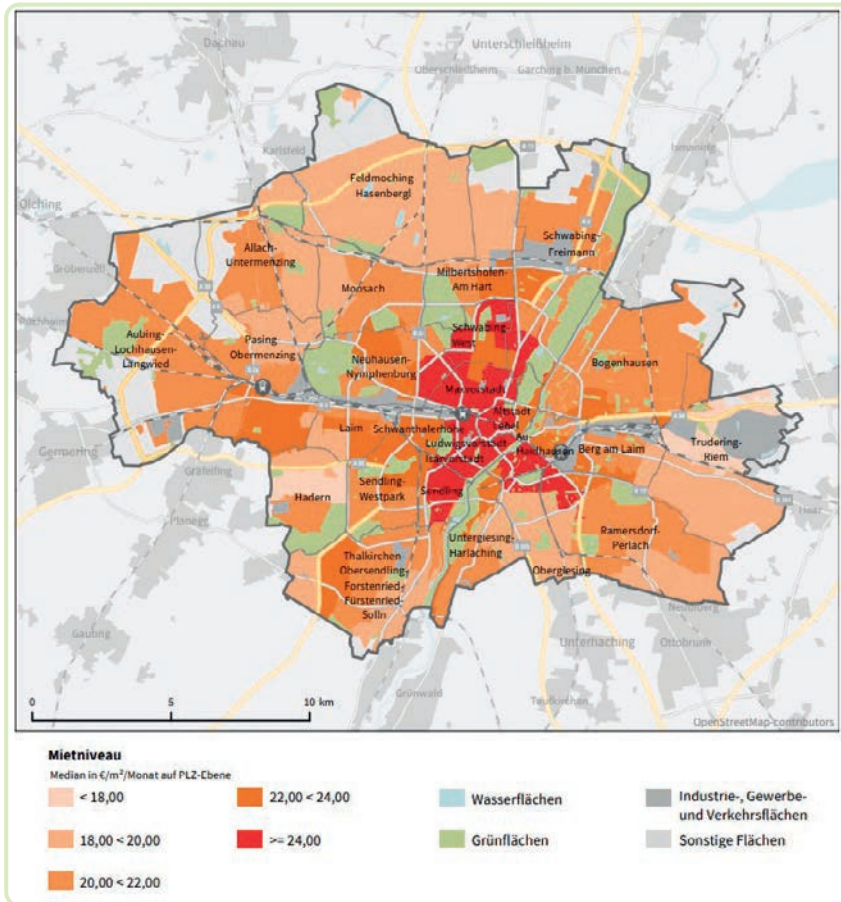
Die teuersten 10% kosten nun ca. 4,6% weniger als noch vor einem Jahr. Neubaumieten stiegen um 5,7 % (2021 waren sie um 2,1 % gesunken). Dafür stiegen die Mieten im untersten Preissegment nur um 1 %.

Hoch sind die Preise überall, aber trotzdem gibt es starke Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Der teuerste Stadtteil Münchens, was die Angebotsmieten angeht, ist derzeit Mitte- Süd mit 24,10 €/m² und der günstigste Süd-Ost mit 19,50 €/m².



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten, IDN immodaten (Stand: Juli 2022)

Hier die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen, unterteilt in Stadtteile:



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten

Der Anstieg der Münchener Mietpreise hat im letzten Jahr also erneut Fahrt aufgenommen, nach leichter Flaute 2021. Das zeigen auch die Neuvermietungen.

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN MÜNCHEN

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	22,70 €	16,70 €	16,50 €	18,63 €
2018	26,70 €	17,70 €	17,20 €	20,53 €
2019	24,30 €	18,50 €	17,90 €	20,23 €
2020	28,90 €	18,95 €	19,10 €	22,32 €
2021	26,10 €	19,65 €	19,20 €	21,65 €
2022	28,30 €	20,80 €	20,10 €	23,10 €

Datenquelle: Immowelt

Auch am Beispiel München lässt sich sagen, dass die Kaufpreise wesentlich schneller steigen als die Mieten. Die Stadt wird deshalb von Experten als eine mit der höchsten regionalen Blasengefahr Deutschlands bewertet.

KÖLN

Die attraktive Rheinmetropole ist eine der Städte, in denen der Speckgürtel floriert. Das hat damit zu tun, dass das dicht besiedelte Rheinland viele Chancen bietet, aber auch damit, dass die Mieten in attraktiven Lagen ordentlich angezogen haben. Dabei startet die Domstadt aber immer noch mit bescheideneren Werten als etwa München oder Hamburg. Die Schwesterstadt Düsseldorf hat Köln dabei längst überholt. Der durchschnittliche Mietpreis für Bestandsmiete liegt in Köln bei 13,65 €/m².

Die quadratmetermäßig höchsten Mieten Kölns liegen aber nach wie vor in zentralen und beliebten Ortsteilen wie Altstadt, Neustadt und Ehrenfeld.

Auch in Köln zeigt die Entwicklung bei den Neuvermietungen der letzten Jahre steil nach oben:

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN KÖLN

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	13,00 €	10,00 €	10,40 €	11,13 €
2018	13,40 €	10,30 €	10,50 €	11,40 €
2019	14,00 €	10,60 €	11,10 €	11,90 €
2020	15,00 €	11,90 €	11,90 €	12,93 €
2021	15,70 €	12,00 €	12,00 €	13,23 €
2022	15,90 €	13,15 €	13,15 €	14,07 €

Datenquelle: Immowelt

Insgesamt stiegen die Mieten in Köln 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,2% an (2021 waren es 5,6%) auf nunmehr 13,65 €/m². Dies liegt nur knapp unter dem Fünfjahreschnitt von 4,4%. Allerdings stiegen 2021 die Mieten im Spitzensegment stark an von 19,65 €/m² auf 21,05 €/m².

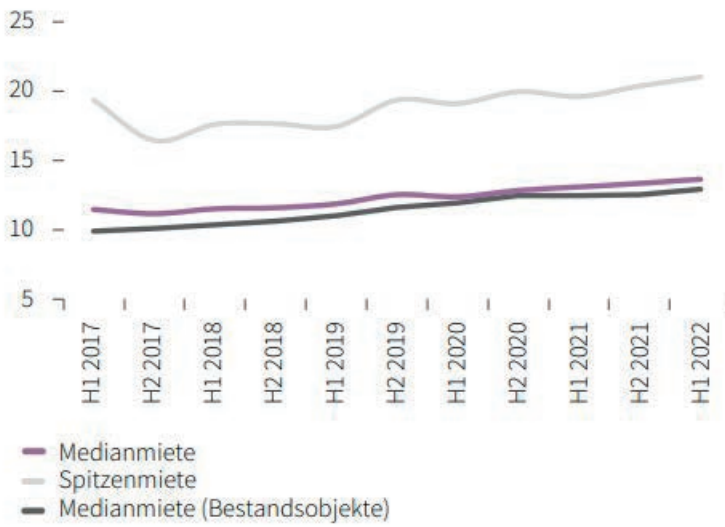
Im günstigsten Segment hingegen stiegen die Mieten seit 2021 auf 10 € (+2,6%). Einen Zuwachs von 4,1 % gab es beim Neubau – hier liegen die Mietpreise nun bei 12,8 €/m² pro Monat.

Die teuersten Kölner Ortsteile ist 2022 Innenstadt mit 16,10 €/m². Am meisten kosten die Mieten grundsätzlich linksrheinisch rund um die Innenstadt.

Entwicklung der Angebotsmieten

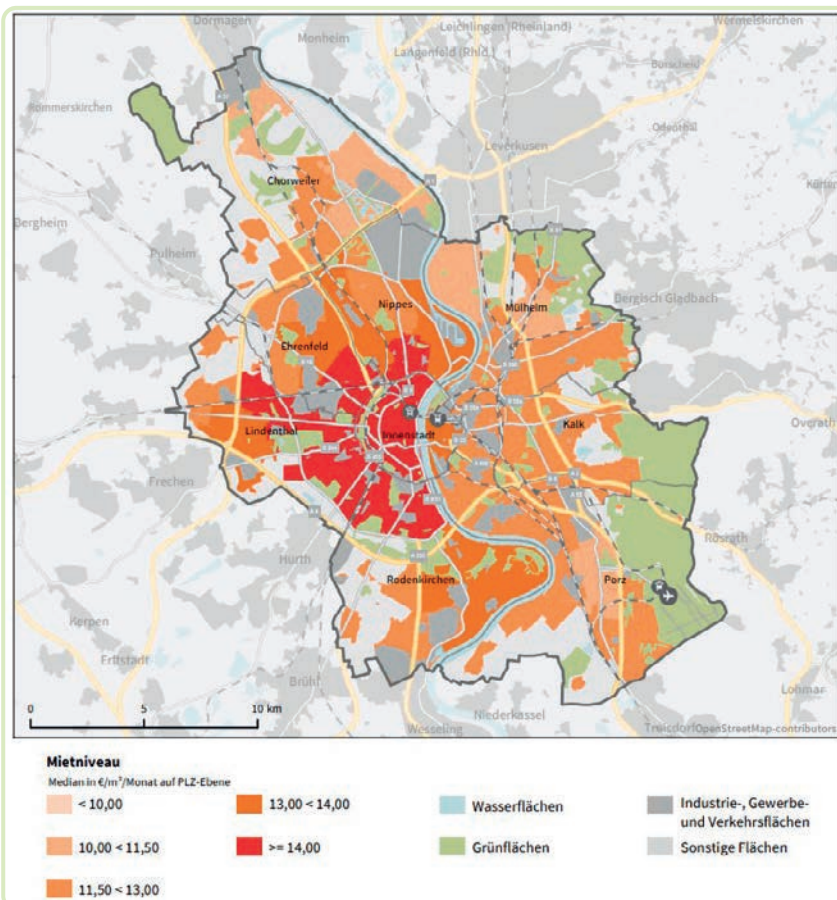
Köln

Angebotsmiete in €/m²/Monat



*Spitzenmiete ist definiert als 90%-Perzentil aller Angebotsmieten

Quelle: JLL,VALUE Marktdaten, IDN immodaten (Stand: Juli 2022)



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten

FRANKFURT AM MAIN

In kaum einer Stadt sind die Mietpreise so stark vom Ortsteil abhängig wie in Frankfurt am Main. Sie schwanken zwischen durchschnittlich bis zu 18,15 €/m² in der Innenstadt und 13,60 €/m² in Frankfurt-West.

Es zeigt sich außerdem, dass Frankfurt eine der bedeutendsten Pendlerstädte Deutschlands ist. So sind die Preise für Kleinst-Appartements, die gern als Zweitwohnsitz genutzt werden, mit durchschnittlich 21,80 €/m² am höchsten und die Preise für mittelgroße Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche mit lediglich 13,75 €/m² am niedrigsten.

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN FRANKFURT

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	15,10 €	12,20 €	12,80 €	13,37 €
2018	17,90 €	13,10 €	13,50 €	14,83 €
2019	17,70 €	13,70 €	14,20 €	15,20 €
2020	24,75 €	13,00 €	12,90 €	16,88 €
2021	20,00 €	14,40 €	14,50 €	16,30 €
2022	21,80 €	13,75 €	14,55 €	16,70 €

Datenquelle: Immowelt

Obwohl die Mietpreise im ersten Halbjahr 2022 sich wieder positiv entwickeln im Jahresvergleich, liegt die aktuelle Medianmiete bei 15,90 Euro/m²/Monat (-0,6 %) und somit unter dem Wert vom ersten Halbjahr 2021. Die Spitzenmieten sanken 2021 sogar um 5,3%, stiegen nun aber wieder leicht an auf 23,50 €/m² (+0,6 %).

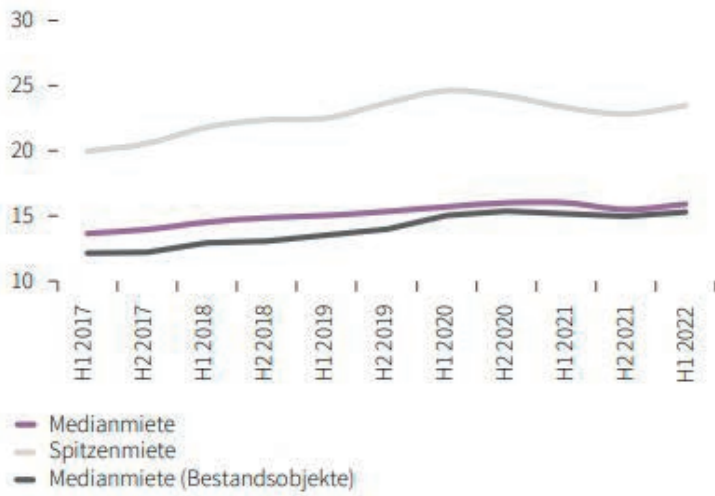
Eine starke Bewegung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (+9,3 %) gab es im Neubausegment, das mit +0,8 % zwar weiterwuchs, jedoch deutlich an Dynamik verlor. Die Medianmieten im Neubausegment kletterten trotz schwacher Entwicklung auf einen neuen Höchstwert von 18,30 €/m²/Monat. Bei den Stadtteilen profitierten vom Aufwärtstrend am meisten die Ortsteile rund um die Innenstadt.

Für Investoren, die am Frankfurter Wohnungsmarkt interessiert sind, bedeutet dies: Mikro-Appartements und kleine Wohnungen sind nach wie vor gefragt. Wer investieren möchte, sollte einen Blick in den Frankfurter Norden wagen.

Entwicklung der Angebotsmieten

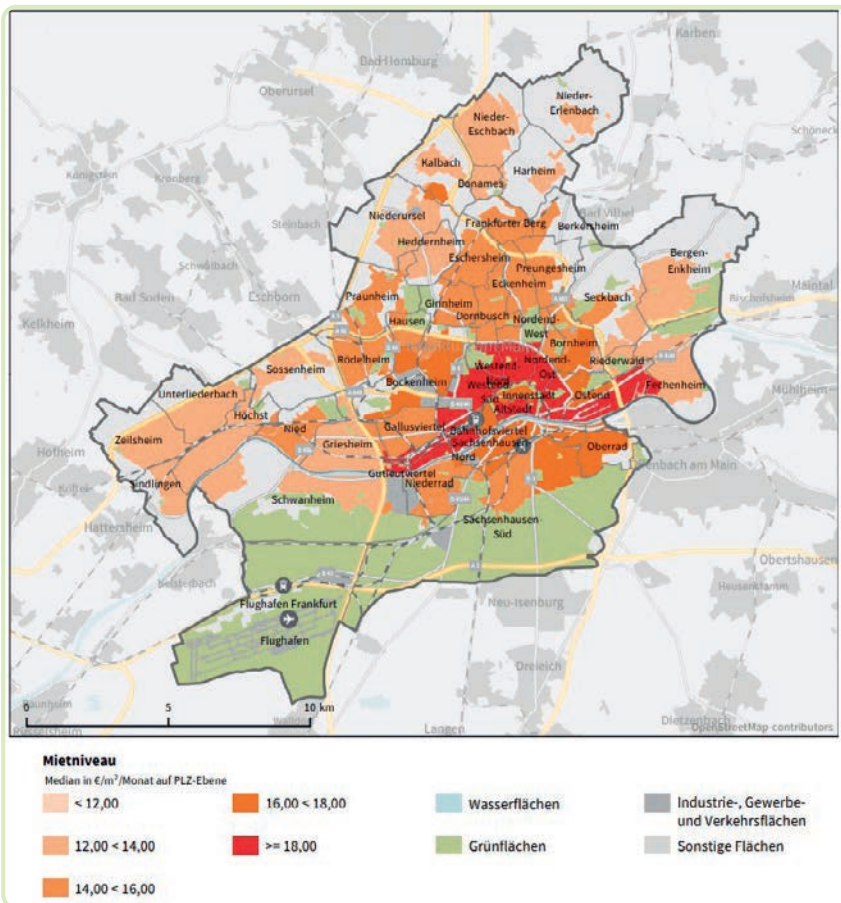
Frankfurt

Angebotsmiete in €/m²/Monat



*Spitzenrent ist definiert als 90%-Perzentil aller Angebotsmieten

Quelle: JLL,VALUE Marktdaten, IDN immodaten (Stand: Juli 2022)



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten

DIE BELIEBTESTEN IMMOBILIEN-REPORTS

Weitere Gratis-Reports per Klick



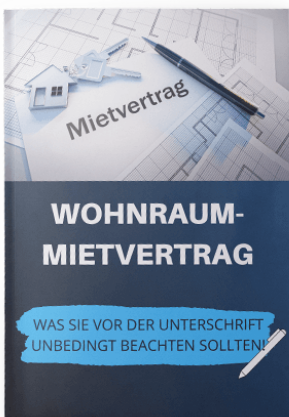
Grundsteuerreform

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Mietspiegel 2023

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Wohnraummietvertrag

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



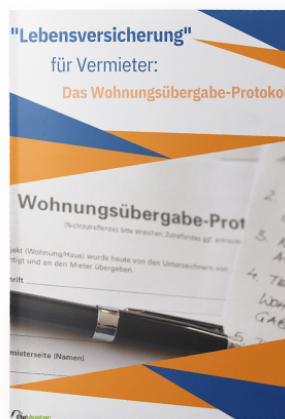
Betriebskosten

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Die perfekte Mieterhöhung

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Wohnungsübergabe-Protokoll

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)

STUTTGART

Wie in vielen großen Städten in Baden-Württemberg liegen die Mietpreise Stuttgarts im Bundesdurchschnitt relativ weit oben. Stuttgart ist im Ranking der Städte mit der weltweit höchsten Lebensqualität unter den ersten 30 – und so wohnen viele Stuttgarter hier aus Überzeugung. Zudem ist der Wohlstand hier verhältnismäßig hoch.

2021 sanken die durchschnittlichen Angebotsmieten in Stuttgart erstmals, und zwar um 1,6% auf 15,15 €/m². Doch im ersten Halbjahr 2022 lässt sich auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt wieder eine positive Entwicklung erkennen. Die Durchschnittsmieten stiegen um 2,6 % auf 15,55 €/m².

Im Spitzensegment waren die Mieten im letzten Jahr um ganze 11,2 % gefallen. Diese Entwicklung ist stark rückläufig, jedoch sind die Medianmieten nach wie vor im Minus mit -1,6 %. Der Mietpreis im Spitzensegment lag im ersten Halbjahr 2022 bei 21,85 €/m²/Monat. 2020 waren sie um unfassbare 16% angestiegen. Der Sektor zeigt sich also volatil und stark abhängig von einzelnen großen Bauprojekten – wobei die Zahl der fertiggestellten Neubauten erneut gesunken war.

Im unteren Preissegment verlangsamte sich die Dynamik. Nach +8,5 % im letzten Jahr lag das Wachstum hier zuletzt bei +0,9 % und damit auch deutlich unter dem Fünfjahreswert von +4,1 %. Sowohl kleine Wohnungen als auch Neubauten hatten letztes Jahr mit sinkenden Mieten zu kämpfen. Dieses Jahr ging es wieder aufwärts um 3,3 bzw. 3,9 %.

Die teuersten Mietobjekte Stuttgarts liegen in der Innenstadt mit 16,40 €/m², die günstigsten im Bezirk Nord mit 14,10 €/m² – eine relativ geringe Spanne im Vergleich zu anderen Städten.

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN STUTTGART

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	15,60 €	11,00 €	11,70 €	12,77 €
2018	16,80 €	11,60 €	12,80 €	13,73 €
2019	17,90 €	13,00 €	13,60 €	14,83 €
2020	18,00 €	13,60 €	13,50 €	15,03 €
2021	18,00 €	13,90 €	13,90 €	15,27 €
2022	19,10 €	14,55 €	14,20 €	15,95 €

Datenquelle: Immowelt

Wie in vielen Regionen sind auch in Stuttgart die teuersten Wohnungen die kleinsten, wohingegen die Preise für mittelgroße und große Wohnungen kaum variieren. Für Mikro-Appartements unter 20 m² zahlten die Stuttgarter im Schnitt 28,30 €/m². 20-40 m² große

Wohnungen kosteten rund 17,00 €/m². Immobilien zwischen 60 und 120 m² lagen alle zwischen 14,20 und 13,90 €/m².



Dabei verzeichneten die kleinen Wohnungen auch den meisten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr, wohingegen mittelgroße Wohnungen relativ konstant blieben und große Wohnungen nur leicht teurer wurden.

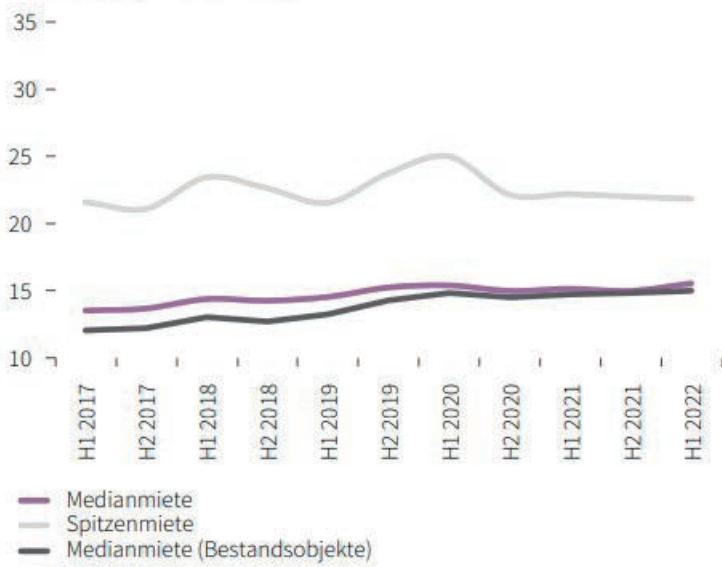
Die teuren Wohnlagen liegen in Stuttgart rund um die Innenstadt sowie in Degerloch, Möhringen und Vaihingen.

Doch gerade in diesen Wohnlagen schießen die Kaufpreise auch sehr in die Höhe. Allerdings ist in Stuttgart das Mietniveau so hoch, dass Investoren nach wie vor attraktive Angebote finden.

Entwicklung der Angebotsmieten

Stuttgart

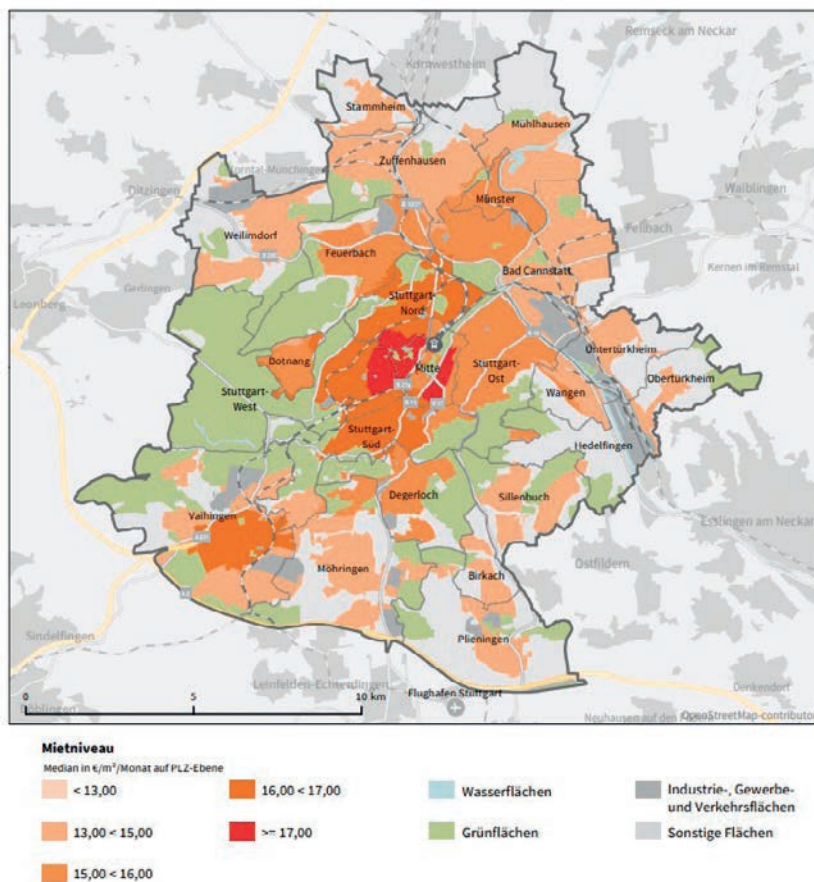
Angebotsmiete in €/m²/Monat



*Spitzenmiete ist definiert als 90%-Perzentil aller Angebotsmieten

Quelle: JLL,VALUE Marktdaten, IDN immodaten (Stand: Juli 2022)

Angebotsmieten Stuttgart



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten

DÜSSELDORF

Die Angebots-Mietpreise in Düsseldorf sind 2022 um 3,8 % auf durchschnittlich 12,35 €/m² angestiegen. In den letzten 5 Jahren gab es hier einen Anstieg um 3,2% p.a., 2021 um waren die Mieten vollständig stagniert. Bemerkenswert sind besonders die kleineren Wohnungen: Hier gab es im ersten Halbjahr 2022 einen enormen Zuwachs von +15,2 % auf 15,55 €/m²/Monat. Auch im Spitzensegment ging es mit 8,6 % steil aufwärts auf 18,30 €/m²/Monat.

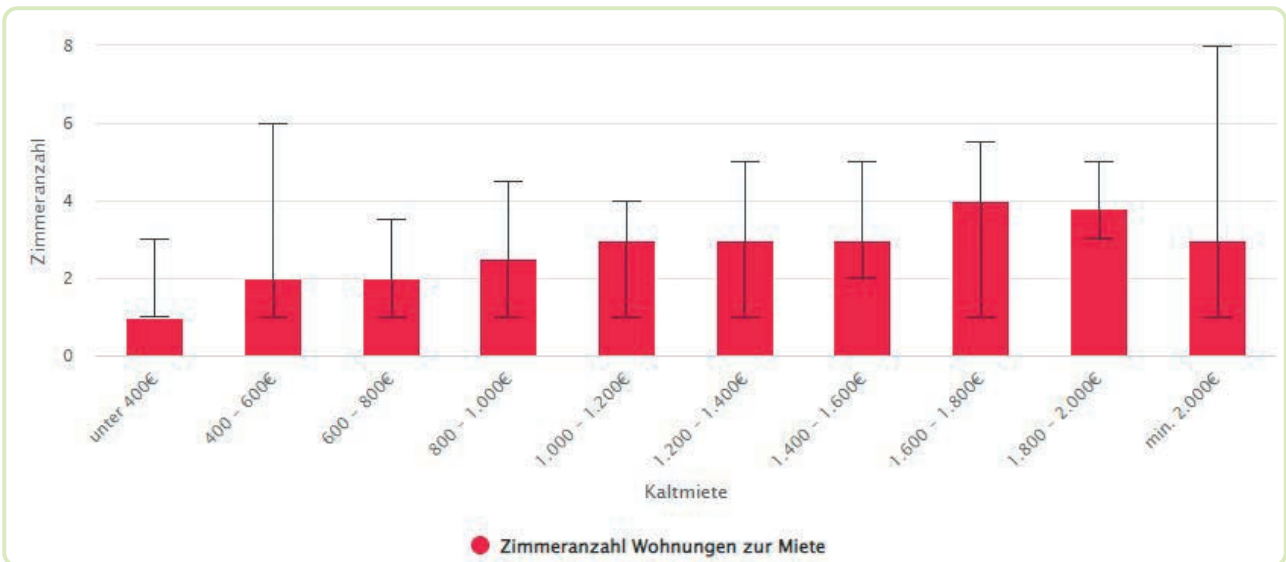
NEUVERMIETUNGEN 2022 IN DÜSSELDORF

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	11,20 €	9,60 €	10,40 €	10,40 €
2018	11,60 €	10,00 €	10,70 €	10,77 €
2019	11,90 €	10,10 €	11,00 €	11,00 €
2020	12,30 €	10,80 €	11,50 €	11,53 €
2021	13,80 €	10,90 €	11,70 €	12,13 €
2022	14,40 €	11,30 €	13,05 €	12,92 €

Datenquelle: Immowelt

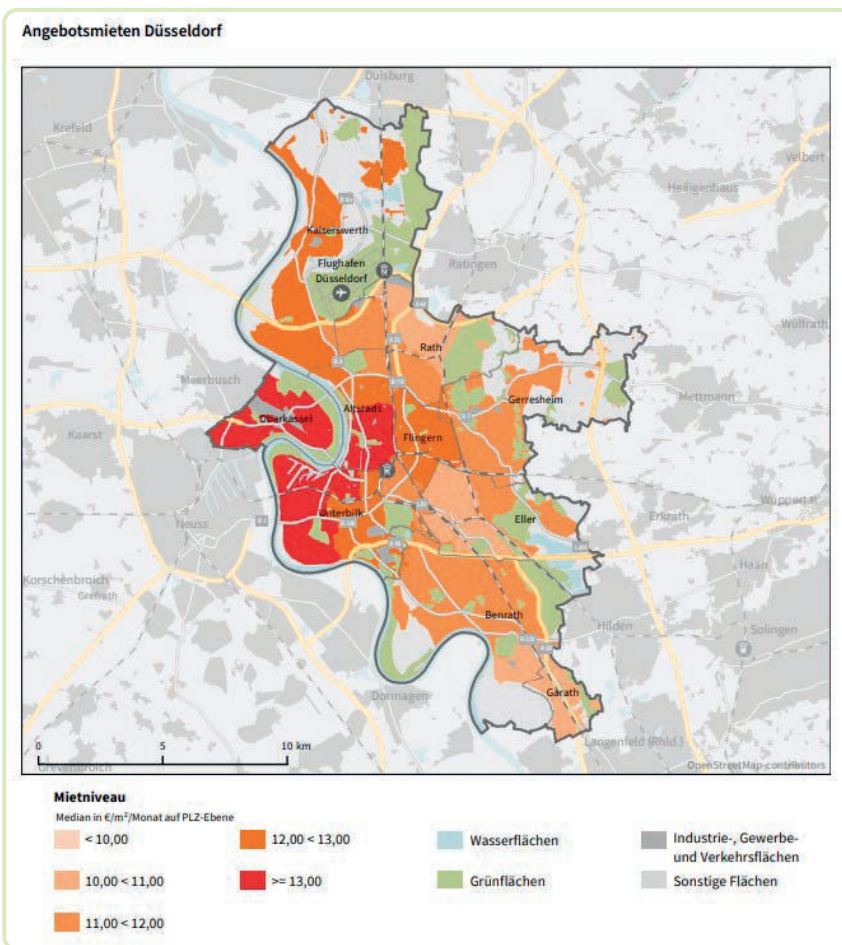
Wie in den meisten Städten sind auch in der Rhein-Metropole die mittelgroßen Wohnungen relativ gesehen am günstigsten. Die kleinen Wohnungen unter 40 m² sind am teuersten, dicht gefolgt von den größeren. Ein Grund dafür mag die Bedeutung der Düsseldorfer Hochschulen sein, die mit 63.000 Studenten einen großen Einfluss in einer Stadt mit lediglich 620.000 Einwohnern haben. Somit ist etwa jeder zehnte Einwohner ein Student oder eine Studentin. Dadurch sind kleine Wohnungen stark nachgefragt.

Schaut man sich die Zimmeranzahl der vermieteten Wohnungen an, stellt man fest, dass die meisten Wohnungen unter 400 € Kaltmiete Einzimmerappartements sind. Bei Wohnungen zwischen 400 und 800 € Monatsmiete sind es im Schnitt zwei Zimmer. Zwischen 1.000 und 1.600 € Mietzins sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu finden, bei einem Preis von 1.600 bis 2.000 € sind es 4 Zimmer. Dies hat sich in den letzten drei Jahren sehr deutlich verschoben, die Düsseldorfer erhalten nun deutlich weniger Zimmer für ihr Geld.



Quelle: Immowelt

Was die Ortsteile angeht, zeigen sich die höchsten Preise nach wie vor links und rechts des Rheins im Bereich Altstadt, Oberkassel, Unterbilk, und Carlstadt/Medienhafen. Am günstigsten wohnen Mieter im Düsseldorfer Süden, in Lierenfeld und Garath.



Quelle: JLL, VALUE Marktdaten

DORTMUND

Als eine der größten Ruhrgebietsstädte finden Mieter in Dortmund noch bezahlbaren Wohnraum. Allerdings geht auch hier der Trend relativ linear nach oben. Während Mieter im Schnitt vor fünf Jahren monatlich noch rund 7,40 € Kaltmiete pro Quadratmeter für Neuvermietung zahlten, waren es 2021 bereits 8,88 €/m² und 2022. In den letzten 5 Jahren ist dies ein Anstieg von mehr als 28%, im letzten Jahr alleine waren es rund 7,25%.

Dabei sind die kleinen Wohnungen mit 10,40 €/m² deutlich am teuersten, während mittelgroße und große Wohnung unter 10 € bleiben mit 8,30 beziehungsweise 9,35 €/m².

Der starke Anstieg in den letzten Jahren bestätigt: Wenn Sie in Mietwohnungen investieren möchten, lohnt sich ein Blick in die größeren B-Städte. Und dies, obwohl nun auch in Dortmund eine Kappungsgrenze existiert – jedoch beträgt sie 20%.

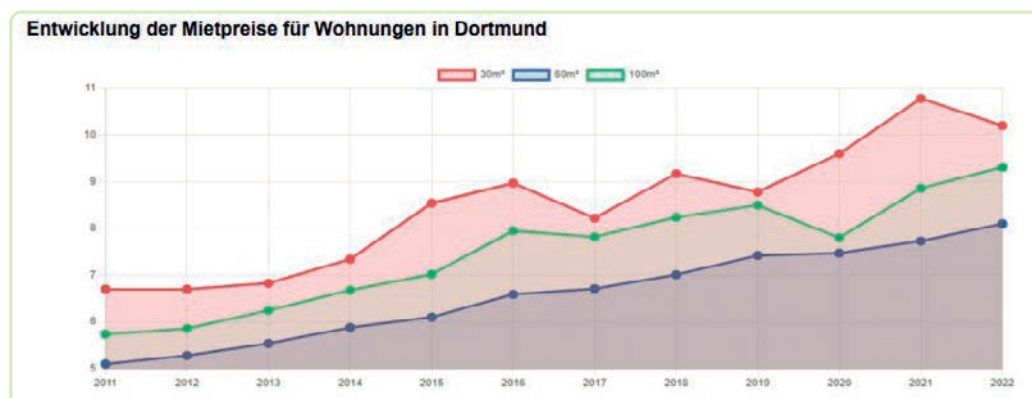
NEUVERMIETUNGEN 2022 IN DORTMUND

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	7,50 €	6,40 €	6,60 €	6,93 €
2018	8,30 €	6,90 €	7,00 €	7,40 €
2019	8,50 €	7,00 €	6,90 €	7,47 €
2020	9,50 €	7,40 €	7,50 €	8,13 €
2021	10,00 €	7,70 €	8,20 €	8,63 €
2022	10,40 €	8,30 €	9,35 €	9,35 €

Datenquelle: Immowelt

Bei den Bestandsmieten sieht es noch etwa besser aus: Sie beginnen bei Altbauten aus der Vorkriegszeit mit durchschnittlich 5,39 €/m² und reichen bis zu durchschnittlich 8,28 €/m² für Immobilien mit Baujahr zwischen 2013 und 2015.

Bei den Neuvermietungen der insgesamt teuerste Dortmunder Stadtteil war 2022 Mengede mit im Mittel 14,19 € €/m². Der günstigste Ortsteil war Kemminghausen mit 6,33 €.



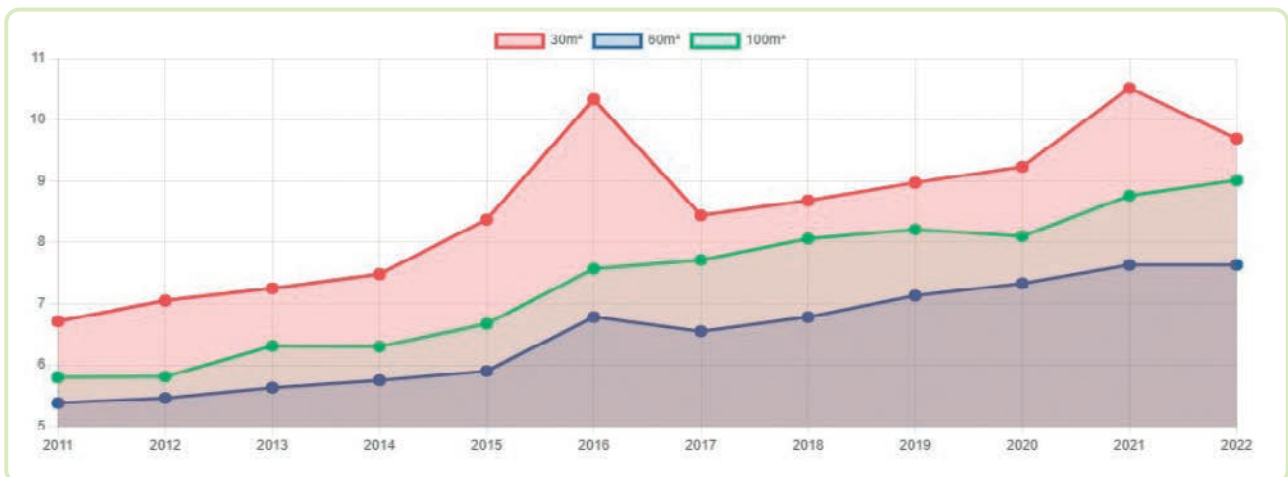
Quelle: wohnungsboerse.net

ESSEN

Essen ist eine der beliebtesten Städte des Ruhrgebiets, gleichzeitig aber auch eine mit hohen Unterschieden bei den Mietpreisen. Dabei verläuft quer durch Essen eine „Grenze“: Während die Stadtteile im Essener Süden bei Mietern und Käufern äußerst beliebt und entsprechend teuer sind, liegen die Mieten im Essener Norden deutlich tiefer. Dabei lagen die günstigsten Durchschnitts- Bestandsmieten mit 7,12 €/m² in Freisenbruch und Altdorf, die teuersten mit 12,73 €/m² in Byfang. Bei den Neuvermietungen waren die Spitzenreiter und Schlusslichter:

- Byfang 12,73 €
- Heidhausen 12,27 €
- Westviertel 11,80 €
- Vogelheim 7,31 €
- Bochold 7,27 €
- Freisenbruch 7,12 €

Wer 2022 in Essen umziehen wollte, zahlt nun im Durchschnitt 9,69 €/m² – das sind über 11,6% mehr als im letzten Jahr und fast 15% mehr als vor 5 Jahren. Der Trend geht weiter steil nach oben. Am teuersten sind auch in Essen die kleinen Wohneinheiten mit 10,84 €/m², am günstigsten die mittelgroßen Immobilien mit 8,10 €/m².



Quelle: wohnungsboerse.net

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN ESSEN

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	7,50 €	6,50 €	6,70 €	6,90 €
2018	7,90 €	6,80 €	7,00 €	7,23 €
2019	8,10 €	7,00 €	7,40 €	7,50 €
2020	8,50 €	7,20 €	7,70 €	7,80 €
2021	9,00 €	7,60 €	8,30 €	8,30 €
2022	9,10 €	8,00 €	9,65 €	8,92 €

Datenquelle: Immowelt

Da auch im Ruhrgebiet und gerade in Essen die Grundstücke sehr knapp und die Grundstückspreise hoch sind, ist in den nächsten Jahren eine weitere Verknappung am Wohnungsmarkt zu erwarten, weshalb die Mieten voraussichtlich weiter steigen werden – gerade im Essener Süden.

LEIPZIG

Seit einigen Jahren hat die Universitätsstadt Leipzig einige neue Spitznamen: „Hypezig“ zum Beispiel oder „das neue Berlin“. Während sich in der Stadt immer mehr Künstler und Kulturschaffende ansiedeln und die Innenstadt sich mit glanzvollen neuen Architektur-Projekten füllt, entwickelt sie sich gerade zur sächsischen In-Metropole. Das lässt sich auch an den Mietpreisen sehr deutlich ablesen: Bis in die Außenbezirke und Vororte steigen die Mieten immer steiler an.

Wer vor 5 Jahren in Leipzig umziehen wollte, durfte mit einer durchschnittlichen Monatsmiete pro Quadratmeter von 7,03 € rechnen. 2021 waren es bereits 8,57 € und 2022 dann 7,73 €. Das ist ein Anstieg von fast 22% in 5 Jahren und 10,9% im letzten Jahr.

NEUVERMIETUNGEN 2022 IN LEIPZIG

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	7,00 €	6,00 €	7,00 €	6,67 €
2018	7,30 €	6,30 €	7,50 €	7,03 €
2019	7,50 €	6,60 €	7,90 €	7,33 €
2020	7,30 €	6,60 €	7,85 €	7,25 €
2021	8,20 €	7,05 €	7,95 €	7,73 €
2022	8,40 €	8,00 €	9,30 €	8,57 €

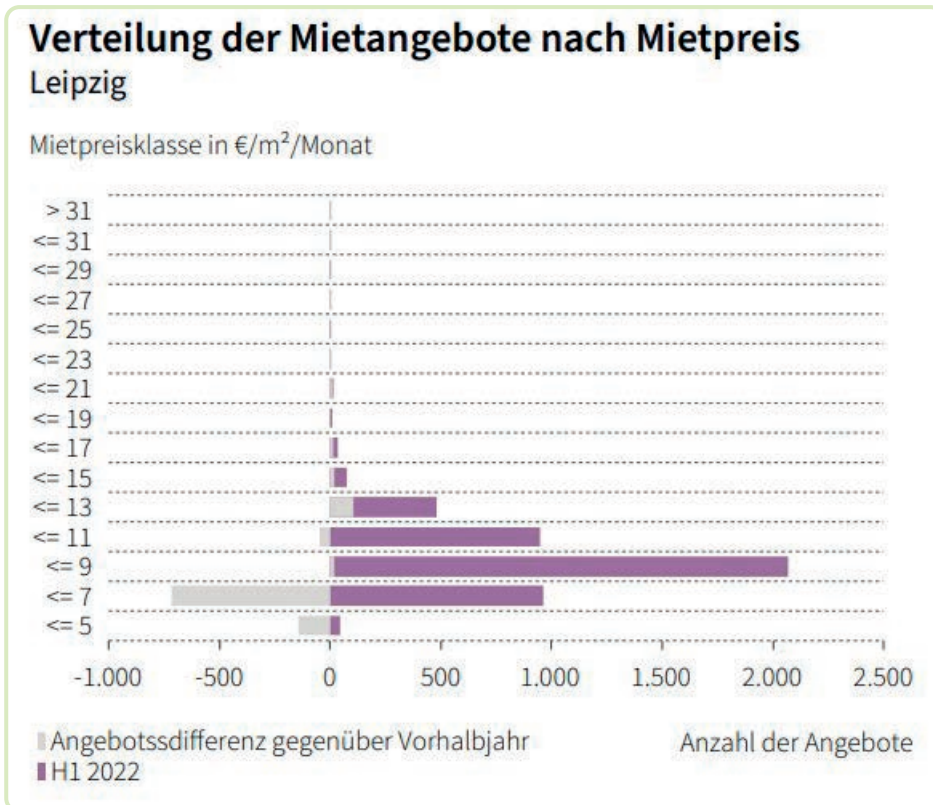
Datenquelle: Immowelt

Tatsächlich waren aber die teuersten Wohnungen die mit Wohnungsgrößen ab 120 m² – sie kosteten die Leipziger Mieter im Schnitt 9,30 €/m². Am günstigsten waren weiterhin die mittelgroßen Wohnungen mit durchschnittlich 8 €/m².



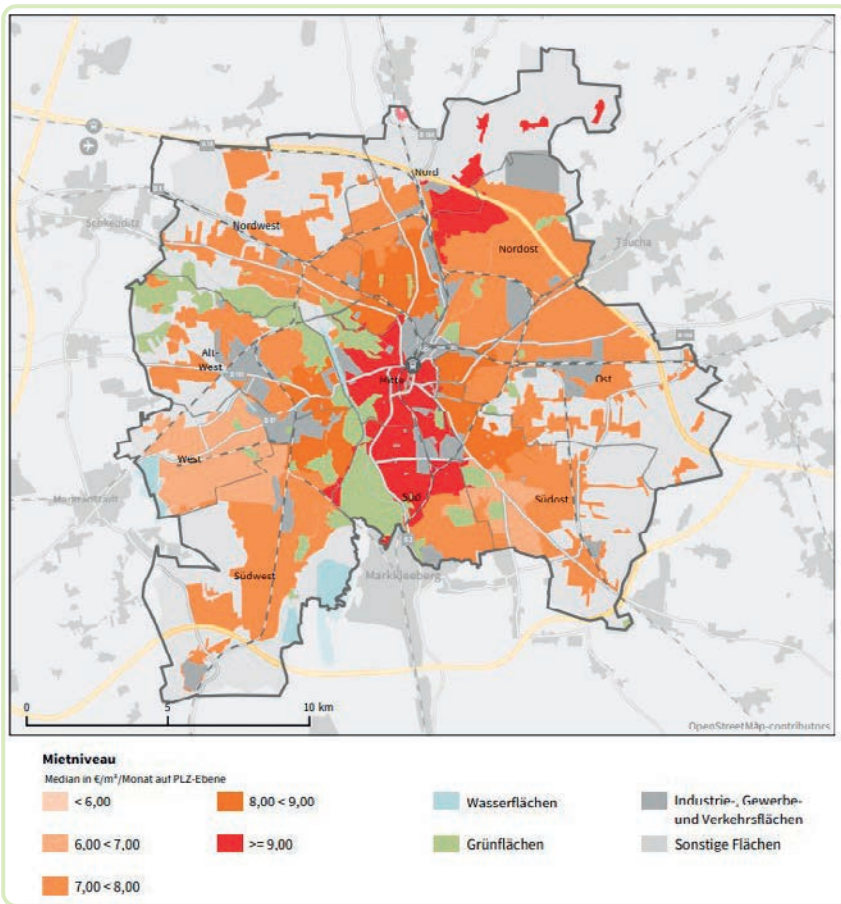
Quelle: Immowelt

Unter 7 €/m² wohnt man in Leipzig kaum noch. Lediglich 3 Stadtteile (Grünau Mitte, Nord und Ost) bieten noch Durchschnittsmieten zwischen 6,57 und 6,74 €/m². Dagegen sind Durchschnittsmieten zwischen 10,34 und 12,83 € in insgesamt 14 Stadtteilen zu finden.



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten (Stand: Juli 2021)

Der günstigste Leipziger Bezirk war 2022 Leipzig-Grünau-Ost mit 6,57 €/m², der teuerste Leipzig-Zentrum mit 12,83 €/m².



Quelle: JLL,VALUE Marktdaten

DEUTSCHLAND

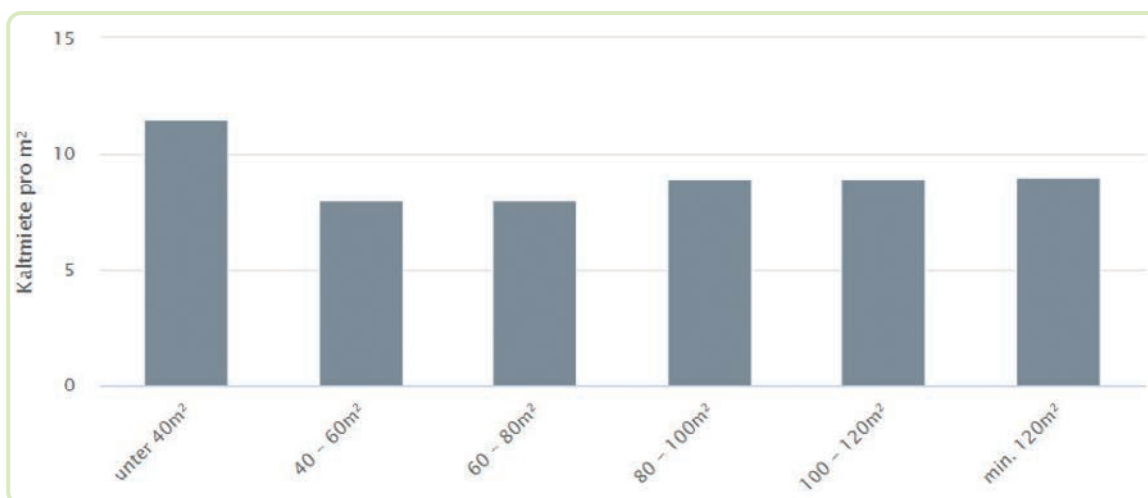
Das Jahr 2022 war wirtschaftlich extrem geprägt vom Krieg in der Ukraine – dennoch entwickelte sich der Immobilienmarkt für Investoren sehr positiv. So zog es immer mehr Mieter in Großstädte und Speckgürtel. Davon profitierten besonders die mittelgroßen Städte mit hohem Wohnwert.

Im Gesamtschnitt stiegen die Mieten in Deutschland auch 2022 weiter an. Mehr als 19% Zuwachs waren es bei den Neuvermietungen in den letzten 5 Jahren, etwas über 3% im letzten Jahr.

Wohnungsmiete pro m ²				
Jahr	Bis 40 m ²	Bis 80 m ²	Bis 120 m ²	Durchschnitt
2017	9,10 €	6,90 €	7,50 €	7,83 €
2018	9,50 €	7,10 €	8,00 €	8,20 €
2019	10,00 €	7,50 €	8,40 €	8,63 €
2020	10,70 €	7,60 €	8,50 €	8,93 €
2021	11,50 €	8,00 €	8,90 €	9,47 €
2022	11,40 €	8,60 €	9,30 €	9,77 €

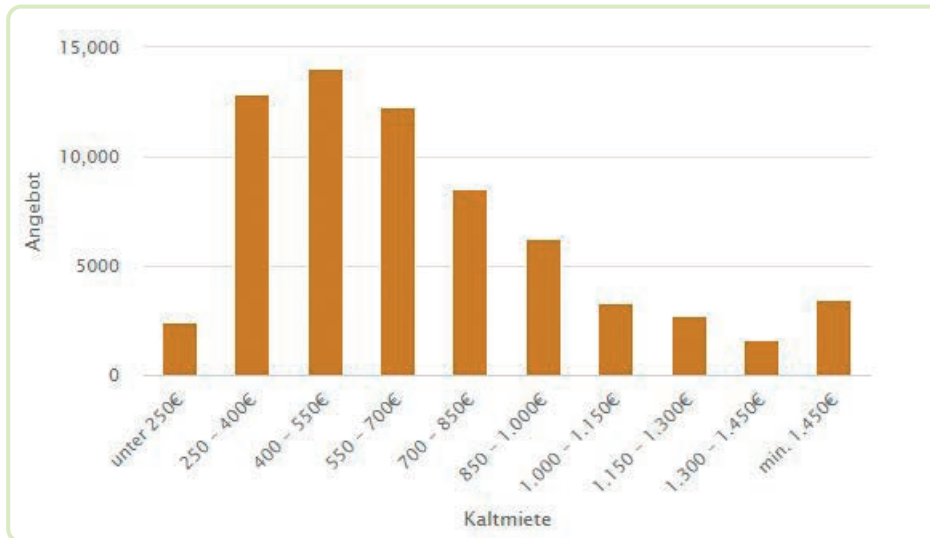
Datenquelle: Immowelt

Deutlich zeigt sich im gesamtdeutschen Schnitt, dass kleine Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche mit 11,40 €/m² monatliche Kaltmiete am teuersten sind, gefolgt von 9,30 € für große Wohnungen und weit abgeschlagen 8,60 € für mittelgroße Immobilien. Dabei stagnierten die Preise der kleinen Wohnungen 2022, die der mittelgroßen stiegen um 0,60 €/m² und die der großen um 0,4 €/m². Im Durchschnitt zeigt sich ein etwas geringerer Anstieg im Vergleich zu 2021.



Quelle: Immowelt

Dabei lagen die meisten angebotenen Immobilien im Bereich eine Miete von 250 bis 700 €.

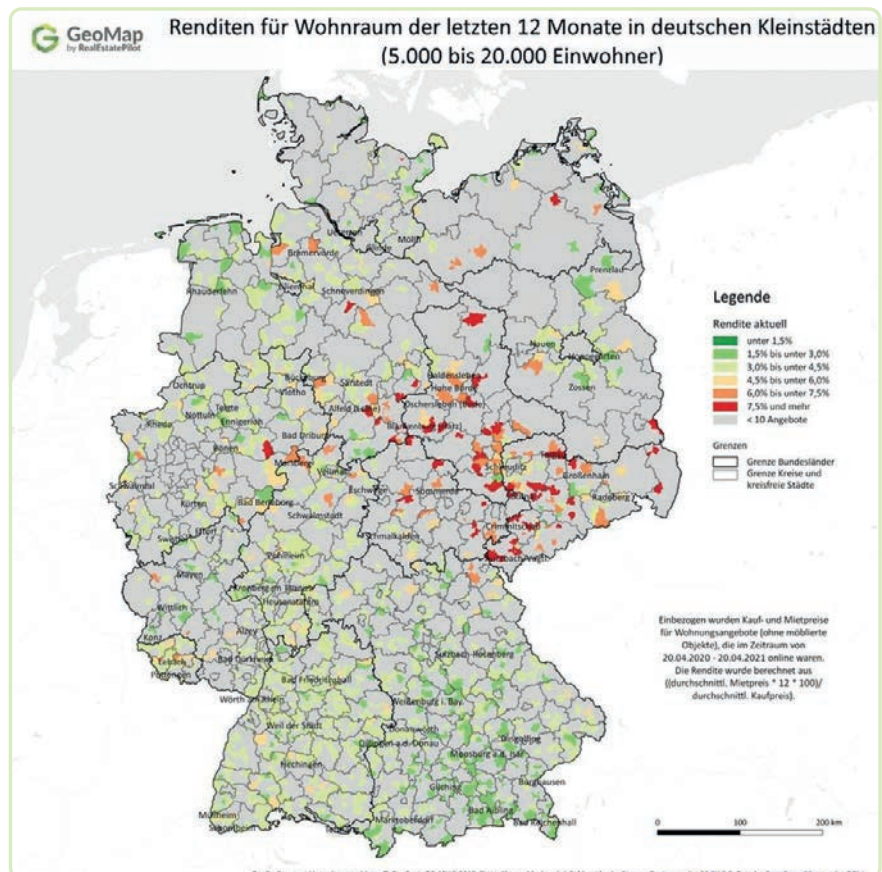


Quelle: Immowelt

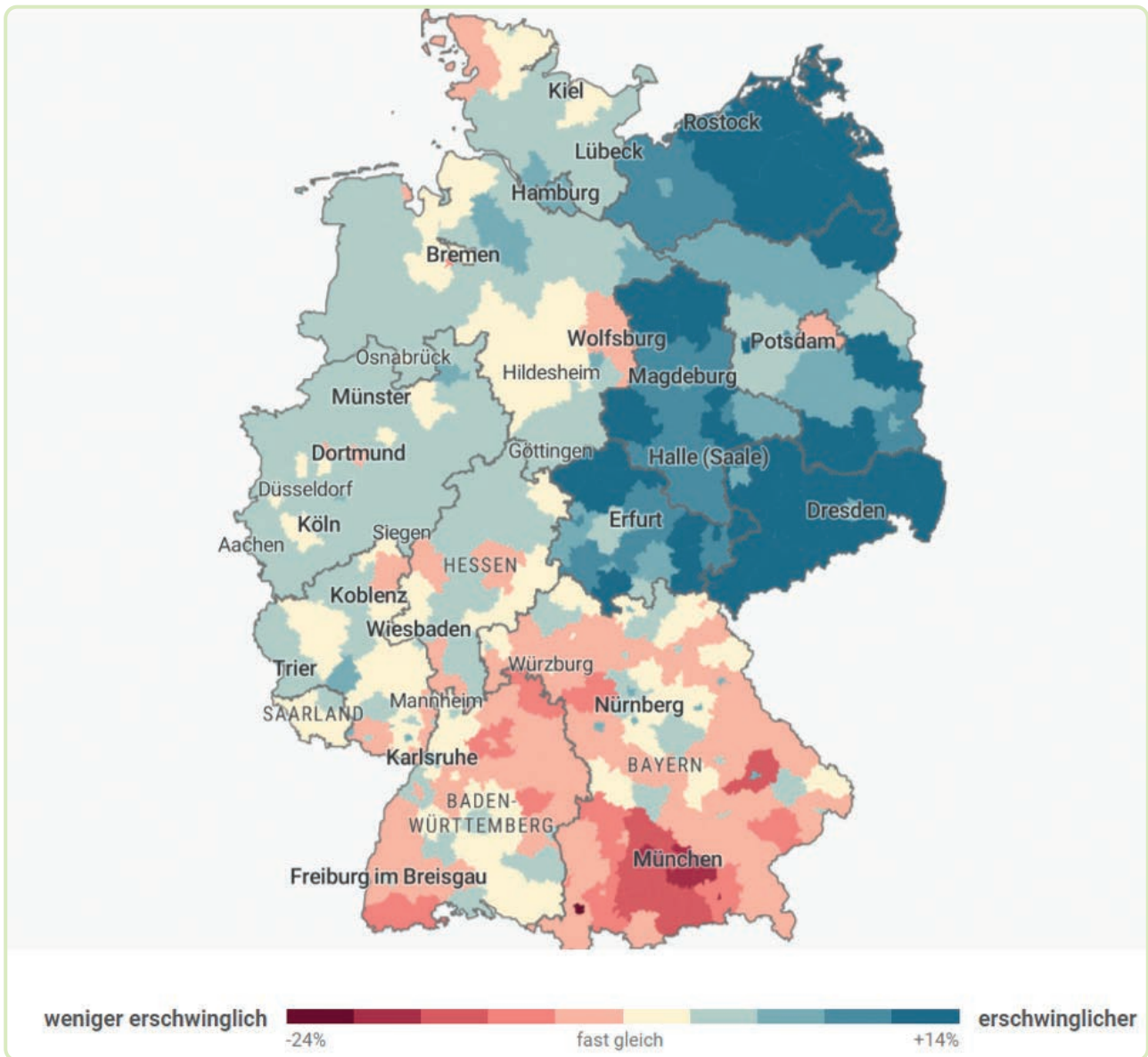
Schon seit Jahren sinken die Renditen in Deutschlands Toplagen. Grund dafür sind die stetig steigenden Kaufpreise mit etwas weniger ansteigenden Mieten. Und im Jahr 2022 gab es einen weiteren Boom bei den Kaufpreisen.

Denn aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten strömten immer noch viele Investoren an den Markt, so dass dem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenüberstand.

Die Kaufpreise vermietbarer Immobilien stiegen deshalb auf ungeahnte Höhen. Wer 2022 in Deutschland lukrativ investieren wollte, der wendete seinen Blick darum auf die kleineren und mittelgroßen Städte und Speckgürtel. Bei den Großstädten war der deutsche Spitzenreiter Köln mit 6,3 %. Beim Schlusslicht Hamburg waren es lediglich 2,5%. Und nicht nur das, der Einsatz war natürlich auch geringer.



Und auch um die Zukunft der Rendite müssen die wenigsten Anleger fürchten. Denn den steigenden Mieten stehen auch steigende Löhne gegenüber. Diese sind in vielen Regionen so gestiegen, dass das Wohnen selbst in Großstädten für die Mieter im Durchschnitt nicht teurer, sondern sogar erschwinglicher wurde. Denn durch die hohe Inflation und die stark gestiegenen Zinsen können sich weniger Menschen leisten, in Eigentum zu wohnen - der Run auf den Mietmarkt steigt und befeuert damit auch die Mietpreisentwicklung.



Quelle: Berliner Morgenpost

Wie die vorstehende Grafik zeigt, sind in vielen Teilen Deutschlands die Mieten aufgrund steigender Löhne nach wie vor erschwinglich gewesen. Doch die hohe Inflation 2023 dürfte dieses Bild relativieren.

PROGNOSE 2023

2022 stand voll im Zeichen des Kriegs in der Ukraine und seiner wirtschaftlichen Folgen. Doch gerade in der Krise war der deutsche Immobilienmarkt ein Anker, der die Wirtschaft absicherte. Viele Immobilienbesitzer freuten sich auch 2022 über weiteren Wertzuwachs ihrer Objekte. Und auch die Mieter haben offenbar weiterhin genug Geld in der Tasche. Schließlich machten sich unzählige Menschen auf die Suche nach einer größeren Wohnung mit einem Arbeitszimmer für Home Office Tage – dieser Trend bleibt bestehen und wird uns wohl langfristig begleiten. Doch nun fragen sich die meisten Investoren, wie es 2023 am Markt weitergehen wird. In der einen oder anderen Publikation wird angesichts der hohen Zinsen und Inflation vor dem Immobiliencrash in Deutschland gewarnt. Ist das eine reale Gefahr?

IMMOBILIENCRASH – JA ODER NEIN?

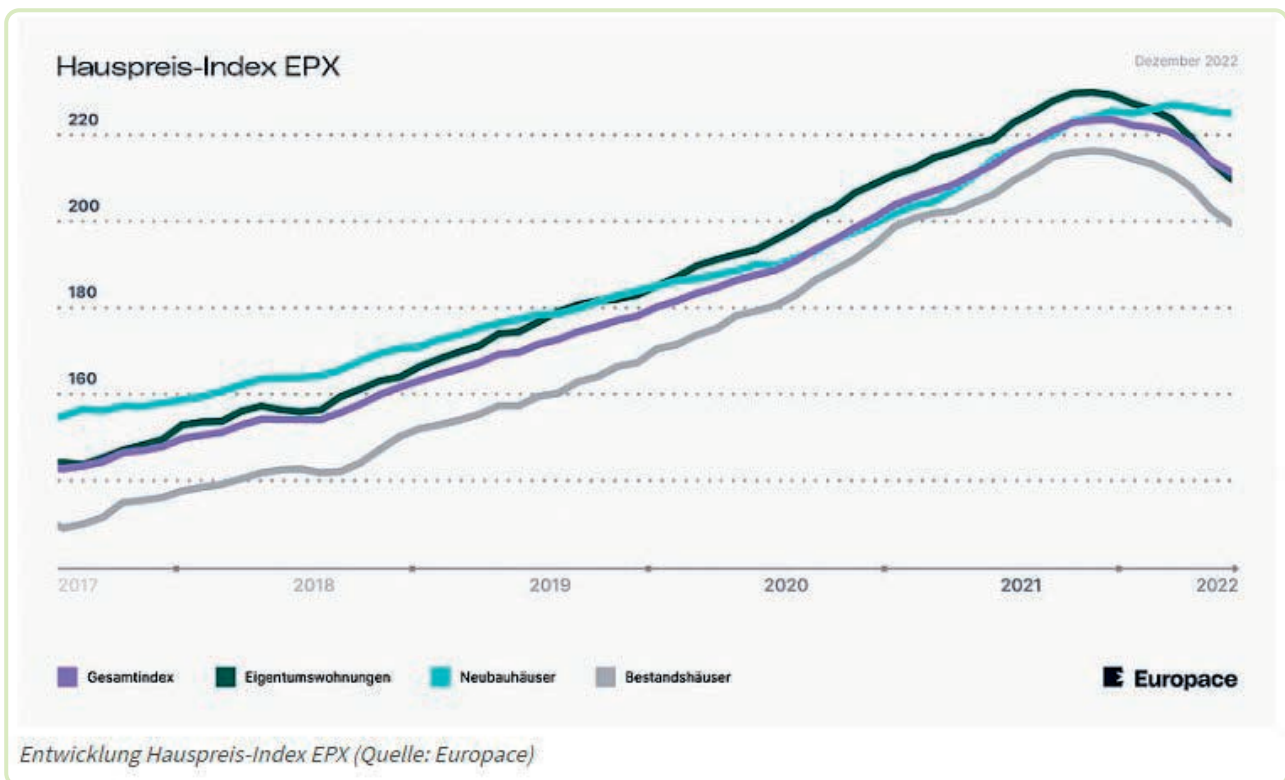
Im Januar 2023 zeigte sich: Trotz Preiskorrektur im vierten Quartal stiegen im gesamtdeutschen Mittel die Immobilienpreise 2022 im Vergleich zum Vorjahr.

Doch im 4. Quartal 2022 lagen die Angebotspreise in den Metropolen zum Großteil unter Vorjahresniveau: deutliche Preiskorrekturen gab es bei Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand.

Nachhaltige Preisrückgänge werden aber von den meisten Experten nicht erwartet. Denn das Angebot ist so knapp und die Nachfrage - wenn auch zwischenzeitlich zurückgegangen – immer noch hoch. Zusätzlich werden wegen der Materialknappheit sogar noch weniger Wohnungen gebaut als in den Vorjahren.

Gefallen sind außerdem hauptsächlich die Preise für Einfamilienhäuser, nicht für Mietobjekte. Mit der Preiskorrektur von bis zu 10 % liegen die Werte aber immer noch deutlich über 2021.

Zum Jahreswechsel hin stieg die Nachfrage auch schon wieder an. Sie brauchen keinen Totalverlust zu befürchten.



Quelle: Europace

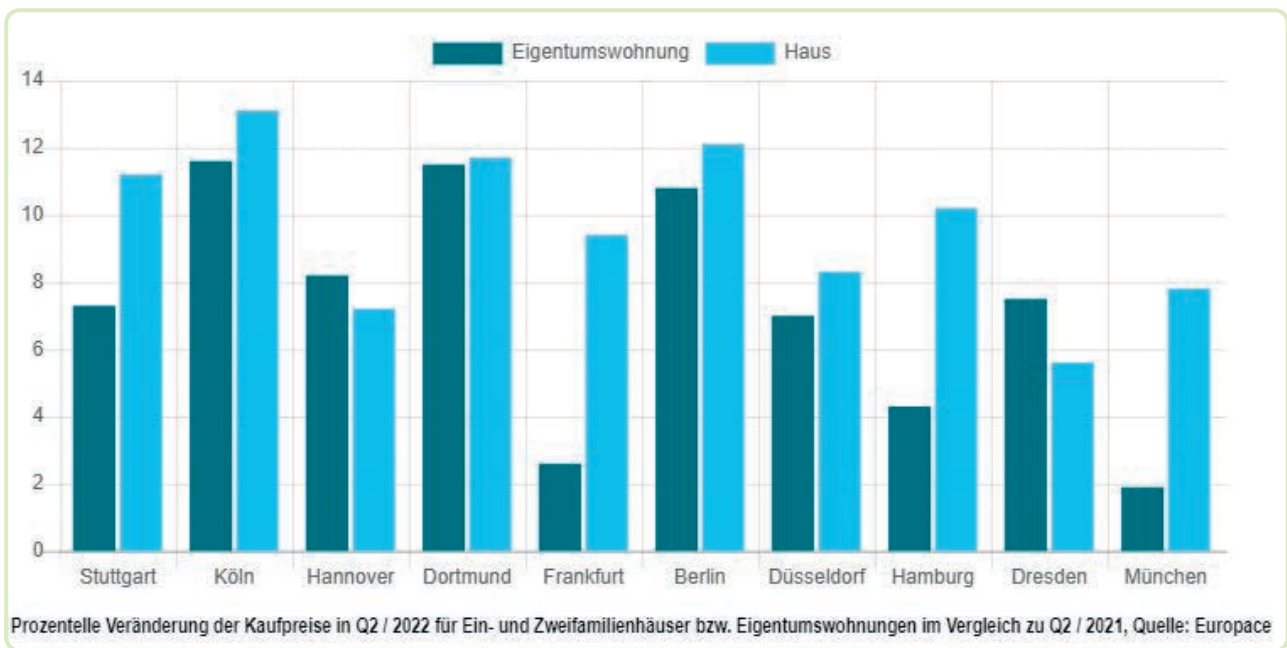
WIE WERDEN SICH DIE IMMOBILIEN-PREISE WEITER ENTWICKELN?

Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von 4-6 Prozent im Jahr 2023. Dabei betrifft der Verlust hauptsächlich unsanierte Altbauten. Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hält 2023 einen Rückgang der Immobilienpreise um bis zu 10 % für möglich.

DIE GROSSSTÄDTE BIETEN NACH WIE VOR CHANCEN

Bis 2035 sollen Immobilien allgemein weiter an Wert gewinnen. Davon geht die Postbank in ihrem Wohnatlas 2022 aus. Insbesondere in Süddeutschland, dem Raum Hamburg und Berlin sowie dem Weser-Ems-Gebiet, ist mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen.

Das Wachstum der Immobilienpreise betrifft aber nicht alle Regionen. So ist laut Postbank der Höhepunkt der Immobilienpreise im westlichen Mitteldeutschland erreicht. Die Immobilienpreise werden sich dort auf dem aktuellen Preisniveau festigen. In Ostdeutschland rechnet die Bank hingegen mit sinkenden Immobilienpreisen bis 2035. Ausnahmen sind dort lediglich beliebte Städte wie Berlin, Potsdam, Leipzig, Jena und Weimar.



Quelle: Europace

Stadt	Preistrend in %
München	2,19
Frankfurt a.M.	1,59
Köln	1,35
Stuttgart	1,31
Berlin	1,01
Düsseldorf	0,93
Hamburg	0,65

Tabelle: Jährliche Preissteigerung in Großstädten zwischen 2021-2035 (Quelle: Postbank)

Quelle: Postbank

WIE WERDEN SICH DIE MIETEN 2023 ENTWICKELN?

Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt in Deutschland gerade besonders stark an, gleichzeitig sinkt die Zahl der Fertigstellungen. Bereits im dritten Quartal 2022 stiegen die Angebotsmieten nach IW-Daten um 5,8 % zum Vorjahresquartal. In allen Bundesländern lagen die Zuwächse über dem Mittel des dritten Quartals der 3 vergangenen Jahre. Viele Experten rechnen damit, dass sich diese Entwicklung weiter verschärfen wird. Erstmals seit Jahren könnten daher die Mieten stärker ansteigen als die Kaufpreise.

SIND IMMOBILIEN 2023 NOCH LUKRATIV?

Bei den aktuell hohen Zinsen ist es wichtiger als je zuvor, beim Immobilienkauf clever vorzugehen. Am sinnvollsten investiert man da in Regionen mit positivem Entwicklungspotenzial. Dabei tut sich eine deutsche Stadt derzeit besonders hervor.

Niedriger Kaufpreis und gute Miete – das wünscht sich wohl jeder Investor. Dafür sollte man die Entwicklung einer Stadt oder Region relativ zuverlässig einschätzen können.

Schon jetzt gibt es einige Städte in Deutschland, wo sich der Kauf von Wohnungen oder Mehrfamilienhäusern eher rentiert. Eine Studie des Immobilienportals Immoscout 24 rechnet zwar mit der Amortisation für Eigennutzer – doch die müssten ebenfalls anderswo Miete zahlen. Der Trend lässt sich also durchaus für Investoren ableiten.

STÄDTE-RANKING:

Demnach dauert es in Regensburg, Düsseldorf, Augsburg und München fast 40 Jahre, bis der Kauf einer Wohnung sich entgegen der Mietzahlung amortisiert. Aber auch die anderen Metropolen zeigen ein ähnliches Bild. Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main und 13 weitere Städte liegen bei über 35 Jahren. Wer Sie hier kauft, sollte sich eher eine Nische suchen.

Im deutschen Durchschnitt sind es 31,5 Jahre. In diesem Bereich liegen auch aufstrebende Städte wie Koblenz, Braunschweig und Leipzig.

Doch es gibt auch Städte, wo sich eine Eigentumswohnung in unter 26 Jahren amortisiert: Darunter Magdeburg (23,5), Chemnitz (25,7), Oberhausen (25,7) und Gelsenkirchen (25,8).

SPITZENREITER:

In Magdeburg beträgt die Amortisationsdauer derzeit lediglich 23,5 Jahre, es steht damit im Ranking weit abgeschlagen auf Platz 1. Doch in ostdeutschen Städten sehen viele Investoren keine Chancen für die Zukunftsentwicklung. Doch in der Sachsen-Anhalter Hauptstadt tut sich etwas: Sie wurde erst vor kurzem als neuer Standort für eine Halbleiter-Megafabrik des Chipherstellers Intel bestimmt. Das bringt nicht nur unzählige Arbeitsstellen und Zuzug von Expertise zu sich – es dürfte auch deutlich Druck auf den Wohnungsmarkt machen. Sprich, aktuell kauft man noch günstig ein – schon bald könnten die Mieten erheblich klettern. Auf solche Chancen sollten Investoren auch 2023 bauen.

IMPRESSUM

GeVestor Financial Publishing Group,
ein Unternehmensbereich der
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Theodor-Heuss-Straße 2-4
D-53177 Bonn, Großkundenpostleitzahl: D-53095 Bonn
Handelsregister: HRB 8365
Registergericht: Amtsgericht Bonn

Vertreten durch den Vorstand
Richard Rentrop

Kontakt

Telefon: 0228 – 9 55 01 74 (Kundendienst)
Telefax: 0228 – 36 96 480
E-Mail: kundenservice@gevestor.de
Internet: <https://www.gevestor.de>

Redaktionell Verantwortliche

Herausgeber: Marc Brede
Theodor-Heuss-Straße 2-4
D-53177 Bonn

Bildnachweis

Adobe Stock, <https://stock.adobe.com/de/>
© 2023 VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

