

# So lesen Sie die Tabelle

Auf Basis von Angebotspreisen, Mieten, Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Bautätigkeit hat Euro am Sonntag die 100 größten Städte Deutschlands untersucht, um herauszufinden, in welcher Stadt es sich eher lohnt zu kaufen und wo es ratsamer ist zu mieten. Grundannahme: Ganz

gleich, ob der Käufer eine Immobilie selbst bewohnt oder vermieten will, er sollte darauf achten, dass Preise und Mieten in einem gesunden Verhältnis stehen und dass der Standort weiter wächst und Wohnraum knapp bleibt. Damit ist gesichert, dass das Objekt im Wert steigt und es stets genügend potenzielle Mieter gibt. Hierfür wurden vier Faktoren ausgewertet. Dabei wurden die Daten jeder Stadt in

eine Rangfolge gebracht, wobei Rang 1 die beste und Rang 100 die schlechteste Platzierung darstellt. Für den Standortcheck wurden die Ränge gewichtet und ein Durchschnittsrang gebildet. Unterhalb des Durchschnittsrangs von 15 lautet das Urteil, dass es sich in der betreffenden Stadt aufgrund der Makrodaten eher lohnt zu kaufen. Liegt der Durchschnittsrang höher, lautet das Urteil: mieten. Weicht

einer der Faktoren eklatant ab, kann das Urteil anders als im Schema vorgesehen ausfallen.  
**Mietrendite:** Sie stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Miete dar (Formel: Nettojahresmiete pro Quadratmeter geteilt durch den Quadratmeterpreis mal 100). Mietrenditen von fünf Prozent gelten als lohnendes Investment. Unter fünf Prozent ist das Risiko zu groß, dass Steuern und

Kosten die Rendite aufzehren. Eine niedrige Mietrendite zeigt, dass die Kaufpreise stärker gestiegen sind als die Mieten — ein Indikator, dass die Mieten nachziehen könnten. (Im Gesamtergebnis zählt die Mietrendite 20 Prozent.)  
**Bevölkerungsentwicklung:** Hierbei wird aufgrund von Wanderungssalden errechnet, wie sich die Bevölkerung einer Stadt bis zum Jahr 2030 verändern wird. Eine wach-

sende Bevölkerung zieht in der Regel steigende Preise und Mieten nach sich. (25 Prozent.)  
**Zahl der Haushalte:** Eine weitere Prognose, ob Wohnraum künftig knapp wird. (25 Prozent.)  
**Knappheitsindikator:** Er setzt geplante Bauvorhaben ins Verhältnis zu den Vorhaben der Jahre 2006 bis 2010. Je höher die Zahl, desto knapper der Wohnraum. (30 Prozent.)

## DER EURO AM SONNTAG STANDORT-CHECK FÜR DIE 100 GRÖSSTEN DEUTSCHEN STÄDTE

Stadt	Durchschnittliche Miete			Durchschnittlicher Kaufpreis			Mietrendite	Bevölkerungsentwicklung	Zahl der Haushalte	Knappheitsindikator	Rang	Kommentar kaufen oder mieten				
	Q1/2012 in €/qm	Q1/2013 in €/qm	Entwicklung in %	Q1/2012 in €/qm	Q1/2013 in €/qm	Entwicklung in %										
Aachen	7,25	7,50	3,4	1602	1771	10,5	5,08	63	-3,4	53	1	41	174	9	9,7	Trotz Bevölkerungsschwund attraktiv
Augsburg	6,96	7,32	5,2	1670	1882	12,7	4,67	77	1,2	36	2	32	121	27	10,1	Profitiert von München, viele Bauprojekte
Bergisch Gladbach	7,28	7,48	2,8	1346	1390	3,3	6,46	11	-3,7	56	3	27	95	52	9,6	Nah an Köln, erschwingliche Preise
Berlin	6,93	7,41	6,9	1881	2073	10,2	4,29	91	5,8	11	4	17	294	1	6,4	Die Hauptstadt lohnt sich (noch)
Bielefeld	5,60	5,81	3,8	1186	1238	4,5	5,63	39	-5,8	66	-1	52	56	88	15,9	Günstige Preise, aber Wegzug
Bochum	6,28	6,50	3,5	1333	1337	0,3	5,83	26	-10,2	84	-5	72	105	40	14,1	Stadt im Abstieg, trotz hoher Renditen
Bonn	7,88	8,10	2,7	1873	2060	10,0	4,72	74	4,9	12	1	42	82	66	12,0	Viele Gutverdiener treiben die Preise
Botrop	5,86	5,87	0,2	1192	1213	1,8	5,81	27	-6,4	68	-8	85	68	76	16,6	Wegzug und fast stagnierende Preise
Braunschweig	6,32	6,76	7,0	1213	1399	15,3	5,80	30	-5,2	61	-9	87	111	33	13,2	Stadt im Abstieg, trotz hoher Renditen
Bremen	6,07	6,29	3,6	1201	1283	6,8	5,88	23	0,8	37	1	43	154	15	7,3	Hier stimmen alle Faktoren
Bremerhaven	4,81	4,89	1,7	1010	1086	7,6	5,40	50	-3,2	50	-7	80	123	26	12,6	Leidet mit der deutschen Seeschifffahrt
Chemnitz	4,84	4,93	1,8	875	883	0,8	6,70	6	-10,6	85	-15	95	84	60	16,1	Mietrendite täuscht
Cottbus	4,97	5,08	2,2	886	1035	16,8	5,89	22	-13,4	93	-17	98	57	87	19,6	Starker Einwohnerschwund
Darmstadt	8,70	8,66	-0,5	2069	2336	12,9	4,45	85	3,9	17	-3	59	83	63	13,7	Hohe Wirtschaftskraft, Nähe zu Frankfurt
Dessau-Roßlau	5,54	5,62	1,4	832	821	-1,4	8,21	1	-22	100	-20	100	80	68	17,7	Mietrendite täuscht
Dortmund	6,01	6,26	4,1	1281	1318	2,8	5,70	34	-5,2	62	-3	60	89	55	13,5	Mäßig attraktiv, besser als Nachbarstädte
Dresden	6,25	6,56	4,9	1544	1686	9,2	4,67	76	11,8	2	2	33	173	10	6,7	Attraktivste Stadt des Ostens
Duisburg	5,58	5,74	3,0	1138	1149	0,9	6,00	21	-6,7	71	-7	81	75	72	16,0	Die Stadt schrumpft
Düren	5,45	5,61	2,8	1083	1111	2,6	6,06	17	-3,8	57	7	7	133	23	6,6	Recht hohe Renditen, mehr Haushalte
Düsseldorf	8,88	9,12	2,7	2208	2448	10,8	4,47	84	4,5	13	5	13	193	5	6,2	Sicheres Pflaster für Käufer, aber teuer
Erfurt	6,43	6,58	2,4	1435	1518	5,8	5,20	60	-3,4	54	-10	89	97	49	15,6	Verhältnismäßig teuer, Demografieproblem
Erlangen	8,13	8,55	5,2	2061	2257	9,5	4,54	82	2,7	27	1%	44	69	75	14,2	Viele Ingenieure treiben die Preise
Essen	6,15	6,25	1,7	1270	1316	3,6	5,70	33	-5,7	65	-5	73	142	18	11,6	Wer kauft, sollte besonders genau prüfen
Esslingen a. N.	7,83	8,02	2,5	1915	2020	5,5	4,77	71	-3,3	52	9	6	98	48	10,8	Profitiert von Stuttgart
Flensburg	5,82	5,96	2,5	1135	1297	14,3	5,52	45	6,1	10	4	18	102	43	7,2	Niedrige Preise, gute Lage
Frankfurt a. M.	10,25	10,40	1,4	2411	2646	9,8	4,71	75	7,3	6	1	45	62	82	13,1	Sehr gute Daten, Fluglärm macht Probleme
Freiburg i. Br.	9,31	9,46	1,7	2618	2984	14,0	3,81	97	6,8	9	4	19	65	78	12,5	Fast schon unverhältnismäßig teuer
Fürth	7,17	7,65	6,7	1607	1932	20,2	4,75	72	4,2	14	5	14	104	41	8,4	Profitiert von Nürnberg und Erlangen
Gelsenkirchen	5,32	5,42	2,0	997	1013	1,5	6,43	12	-8,7	79	-10	90	61	83	17,4	Sinnbild für den Abstieg des Ruhrgebiets
Gera	4,78	4,78	0,0	894	888	-0,7	6,46	10	-16,4	97	-18	99	113	31	15,1	Massiver Wegzug, wenig Perspektive
Göttingen	6,57	6,80	3,6	1307	1477	13,0	5,53	44	-8,6	78	-9	88	191	6	13,0	Schrumpfende Unistadt
Gütersloh	5,71	5,90	3,4	1295	1366	5,5	5,19	61	-0,9	41	7	8	85	58	10,5	Gute Aussichten dank Bertelsmann
Hagen	5,56	5,66	1,7	1266	1289	1,9	5,27	57	-14,7	95	-12	93	21	100	22,1	Massiver Wegzug, wenig Perspektive
Halle (Saale)	5,20	5,32	2,4	1188	1260	6,1	5,07	64	-13,1	92	-15	96	59	85	21,3	Massiver Wegzug, wenig Perspektive
Hamburg	8,81	8,86	0,5	2439	2680	9,9	3,97	95	7,2	7	3	28	131	24	8,7	Großer Wohlstand, für Käufer teuer
Hamm	5,53	5,66	2,4	1079	1131	4,8	6,01	20	-6,7	72	-6	77	53	91	17,1	Hohe Rendite täuscht
Hanau	6,82	7,05	3,3	1336	1403	5,0	6,03	18	-1,2	42	6	10	117	29	6,3	Profitiert von Frankfurt
Hannover	6,64	6,99	5,3	1384	1513	9,3	5,55	43	1,5	34	4	20	191	7	6,1	Gute Perspektiven, noch niedrige Preise
Heidelberg	9,46	9,28	-1,9	2466	2717	10,2	4,10	94	3	22	-2	55	71	74	15,1	Fast schon zu teuer (trotzdem eher kaufen)
Heilbronn	6,97	7,33	5,2	1514	1659	9,6	5,30	55	2,3	30	4	21	136	22	7,6	Starke Wirtschaft, Stadt mit Potenzial
Herne	5,54	5,66	2,2	1147	1196	4,3	5,68	35	-11,5	89	-7	82	148	16	13,6	Wenig Perspektiven, kein Kauf!
Hildesheim	5,54	5,63	1,6	1121	1151	2,6	5,87	24	-4,4	59	0	49	158	13	8,9	Niedrige Preise, wenig Wohnraum
Ingolstadt	7,97	8,58	7,7	2150	2297	6,8	4,48	83	10,4	4	4	22	39	96	13,0	Audi sorgt für hohe Preise
Iserlohn	5,65	5,72	1,2	1041	1037	-0,3	6,62	7	-10,7	87	-5	74	96	51	14,2	Sinkende Preise und Wegzug, kein Kauf!
Jena	7,79	7,84	0,6	1775	1938	9,1	4,86	67	-2,8	47	-4	64	44	95	17,4	Bereits zu hohe Preise
Kaiserslautern	5,92	6,09	2,9	1056	1167	10,5	6,26	15	-2,8	48	1	46	116	30	8,9	Viel Potenzial dank vieler Studenten
Karlsruhe	8,32	8,32	0,0	1961	2145	9,4	4,65	79	3	23	2	34	86	56	11,7	Beamtenstadt, die noch teurer werden wird
Kassel	5,98	6,46	8,0	1343	1419	5,6	5,46	46	-3,9	58	-7	83	106	37	13,9	Gutsches Standort mit Demografie-Risiko
Kiel	6,28	6,45	2,8	1471	1616	9,9	4,79	70	3,5	19	-1	53	216	3	8,2	Fortschritt im Norden
Koblenz	6,33	6,58	4,0	1469	1517	3,3	5,20	59	-3,4	55	-2	56	64	81	16,0	Profitiert „noch“ von der Lage am Rhein

Quelle: Immobilienscout24 (Mieten und Preise); Wegweiser Kommune, www.wegweiser-kommune.de (Bevölkerungsentwicklung); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Zahl der Haushalte); Empirica Institut (Knappheits-

Stadt	Durchschnittliche Miete			Durchschnittlicher Kaufpreis			Mietrendite	Bevölkerungsentwicklung	Zahl der Haushalte	Knappheitsindikator	Rang	Kommentar kaufen oder mieten				
	Q1/2012 in €/qm	Q1/2013 in €/qm	Entwicklung in %	Q1/2012 in €/qm	Q1/2013 in €/qm	Entwicklung in %										
Köln	8,29	8,47	2,1	1975	2099	6,3	4,84	68	2,6	28	5	15	111	32	8,5	Günstig, aber schwankende Wohnqualität
Konstanz	9,18	9,53	3,9	2777	3030	9,1	3,77	98	2,8	25	10	4	102	42	9,9	Sehr teuer, aber stark wachsend
Krefeld	6,19	6,31	1,9	1158	1185	2,3	6,39	13	-5,6	64	-4	65	144	17	10,0	Rendite täuscht (eher mieten als kaufen)
Leipzig	5,26	5,48	4,1	1139	1212	6,4	5,42	48	8,8	5	1	47	155	14	6,7	Fast so attraktiv wie Dresden
Leverkusen	6,58	6,72	2,2	1429	1483	3,8	5,44	47	-2,5	46	-2	57	59	86	15,2	Wer hier arbeitet, zieht in umliegende Städte
Lübeck	6,43	6,47	0,7	1353	1433	5,9	5,42	49	-2,8	49	-2	58	84	61	13,7	Bald keine Kaufempfehlung mehr
Ludwigsburg	7,95	8,30	4,4	1925	2135	10,9	4,66	78	-0,6	39	11	3	85	59	11,0	Boomt mit Stuttgart
Ludwigshafen a. R.	6,38	6,56	2,8	1274	1372	7,7	5,73	31	-0,8	40	3	29	169	11	6,7	Chemiestandort mit Perspektive
Lünen	5,35	5,44	1,6	1078	1117	3,7	5,84	25	-12,8	91	2	35	105	39	12,1	Starker Wegzug (eher mieten als kaufen)
Magdeburg	5,42	5,50	1,4	977	1006	3,0	6,55	8	-6,5	69	-10	91	65	79	16,3	Starker Wegzug
Mainz	8,90	9,02	1,3	1837	2010	9,4	5,38	51	2	32	2	36	91	54	10,9	Gute Perspektiven, diversifizierte Wirtschaft
Mannheim	7,67	7,91	3,2	1766	1899	7,5	5,00	65	2,5	29	2	37	177	8	8,0	Starke Wirtschaft und noch niedrige Preise
Marl	5,54	5,59	0,8	1140	1157	1,4	5,80	29	-11,7	90	-4	66	82	64	16,0	Wegzug als Problem
Moers	5,85	5,96	1,8	1292	1346	4,2	5,31	54	-8,3	77	2	38	98	47	13,4	Wegzug (eher mieten als kaufen)
Mönchengladbach	5,93	6,11	2,9	1139	1170	2,7	6,26	14	-5,3	63	-3	61	92	53	12,4	Sehr günstig, aber schrumpfend
Mülheim a. d. R.	6,64	6,75	1,6	1385	1431	3,4	5,66	38	-6,6	70	-6	78	31	98	18,5	Schrumpft trotz starker Wirtschaft
München	11,78	12,29	4,4	3608	4080	13,1	3,62	99	14,8	1	5	16	60	84	12,3	Wächst stark, wird wohl noch teurer
Münster	7,50	7,69	2,6	1850	2083	12,6	4,43	87	1,4	35	3	30	56	89	15,1	Trotz niedriger Renditen eher kaufen
Neuss	7,09	7,29	2,8	1517	1650	8,8	5,30	56	-3,2	51	4	23	99	46	10,9	Profitiert stark von Düsseldorf
Nürnberg	7,53	7,68	2,1	1810	2122	17,2	4,35	90	3	24	4	24	108	34	10,1	Sinkende Renditen, bleibt attraktiv
Oberhausen	5,61	5,82	3,8	1333	1330	-0,2	5,25	58	-5,8	67	-4	67	138	21	12,9	Sinkende Preise und Wegzug, eher mieten
Offenbach a. M.	7,51	7,73	2,9	1516	1624	7,1	5,71	32	-2,4	45	2	39	240	2	7,0	Stadt im Wandel, profitiert von Frankfurt
Oldenburg	6,42	6,69	4,3	1484	1660	11,8	4,84	69	3,5	20	-3	62	107	36	11,3	Fast schon zu teuer
Osnabrück	6,32	6,64	5,1	1105	1149	4,0	6,93	5	-2,2	44	-7	84	169	12	9,2	Renditen verzerren das Bild
Paderborn	5,89	6,12	3,9	1207	1320	9,4	5,56	41	2,3	31	6	11	86	57	9,0	Gute Daten, attraktiver Standort
Pforzheim	6,33	6,51	2,8	1413	1458	3,2	5									