

Städte-Check Wo sich Betongold lohnt

Stadt	Mietent-wicklung ¹ in %	Preisent-wicklung ¹ in %	Miet-rendite ² (Tendenz)	Bevölkerungs-wachstum ³ (Prognose)	€uro am Sonntag Urteil ⁴
Aachen	2,15	5,52	gering	→	●
Albstadt	4,63	4,55	gestiegen	→	●
Aschaffenburg	1,37	3,08	gedämpft	↑	●
Augsburg	2,78	4,00	gedämpft	↑	●
Bamberg	2,70	3,23	moderat	↑	●
Bayreuth	0,56	5,39	gering	→	●
Bergisch Gladbach	2,17	4,35	gedämpft	→	●
Berlin	5,66	7,72	gedämpft	↑	●
Bielefeld	4,42	4,32	gestiegen	→	●
Bochum	0,00	2,44	gedämpft	→	●
Bonn	2,98	2,82	gestiegen	↑	●
Bottrop	0,53	0,00	gestiegen	↓	●
Brandenburg (Havel)	2,60	2,50	gestiegen	↓	●
Braunschweig	1,87	2,70	moderat	↓	●
Bremen	4,00	4,55	moderat	↑	●
Bremerhaven	1,83	6,92	gering	↓	●
Chemnitz	1,32	1,18	gestiegen	↓	●
Coburg	1,16	0,97	gestiegen	↓	●
Cottbus	1,16	1,27	moderat	↓	●
Darmstadt	1,82	2,55	moderat	↑	●
Dessau	1,79	1,37	gestiegen	↓	●
Detmold	1,10	0,00	gestiegen	→	●
Dortmund	2,94	1,64	gestiegen	↓	●
Dresden	6,56	4,21	gestiegen	↓	●
Duisburg	2,33	0,87	gestiegen	↓	●
Düren	4,63	5,11	moderat	↑	●
Düsseldorf	6,66	7,72	gedämpft	↑	●
Eisenach	1,89	0,00	gestiegen	↓	●
Erfurt	5,68	5,01	gestiegen	↓	●
Erlangen	0,39	3,23	gering	↑	●
Essen	0,88	2,94	gedämpft	↓	●
Flensburg	2,94	1,18	gestiegen	→	●
Frankfurt (Main)	4,77	5,45	moderat	↑	●

Stadt	Mietent-wicklung ¹ in %	Preisent-wicklung ¹ in %	Miet-rendite ² (Tendenz)	Bevölkerungs-wachstum ³ (Prognose)	€uro am Sonntag Urteil ⁴
Frankfurt (Oder)	1,79	1,18	gestiegen	↓	●
Freiburg (Breisgau)	3,65	3,87	moderat	↑	●
Friedrichshafen	2,17	2,70	moderat	↑	●
Fulda	4,63	5,57	moderat	→	●
Fürth	2,90	3,73	moderat	↑	●
Gera	3,05	0,00	hoch	↓	●
Gießen	5,57	3,08	gestiegen	↑	●
Göttingen	3,67	3,78	moderat	→	●
Greifswald	0,51	0,66	moderat	↓	●
Gütersloh	2,25	5,57	gering	↑	●
Hagen	0,54	0,94	moderat	↓	●
Halberstadt	1,32	0,00	gestiegen	↓	●
Halle (Saale)	2,37	3,45	gedämpft	↓	●
Hamburg	7,72	8,10	moderat	↑	●
Hamm	0,00	-1,05	gestiegen	↑	●
Hanau	2,33	1,56	gestiegen	↑	●
Hannover	4,26	7,38	gering	→	●
Heidelberg	1,20	2,75	gedämpft	↑	●
Heilbronn	0,50	3,08	gering	↑	●
Herne	1,20	0,92	gestiegen	↓	●
Hildesheim	-0,29	1,00	gedämpft	→	●
Ingolstadt	2,17	4,00	gedämpft	↑	●
Jena	5,83	5,27	gestiegen	↓	●
Kaiserslautern	-2,63	0,00	gering	→	●
Karlsruhe	2,74	2,76	moderat	↑	●
Kassel	3,39	5,27	gedämpft	↓	●
Kempten (Allgäu)	3,57	3,23	gestiegen	→	●
Kiel	2,17	0,79	gestiegen	↓	●
Koblenz	1,64	2,78	gedämpft	→	●
Köln	1,34	6,27	gering	↑	●
Konstanz	2,98	2,41	gestiegen	↑	●
Krefeld	0,50	3,23	gering	↓	●
Landshut	0,97	0,00	gestiegen	↑	●

Stadt	Mietent-wicklung ¹ in %	Preisent-wicklung ¹ in %	Miet-rendite ² (Tendenz)	Bevölkerungs-wachstum ³ (Prognose)	€uro am Sonntag Urteil ⁴
Leipzig	4,77	3,57	gestiegen	↓	●
Leverkusen	0,00	2,44	gedämpft	→	●
Lübeck	0,64	1,64	gedämpft	→	●
Ludwigshafen	3,08	2,70	gestiegen	↑	●
Lüneburg	1,87	0,76	gestiegen	↑	●
Magdeburg	1,29	4,89	gering	↓	●
Mainz	0,75	3,91	gering	→	●
Mannheim	2,12	2,27	moderat	↑	●
Marburg	2,91	3,65	moderat	→	●
Minden	-1,41	1,03	gedämpft	→	●
Moers	1,61	1,72	moderat	↓	●
Mönchengladbach	0,00	1,56	gedämpft	→	●
Mülheim (Ruhr)	3,23	0,00	hoch	↓	●
München	3,49	4,67	gedämpft	↑	●
Münster	1,19	2,65	gedämpft	↑	●
Neubrandenburg	-1,70	0,00	gedämpft	↓	●
Neumünster	2,75	2,63	gestiegen	→	●
Neuss	3,57	1,56	gestiegen	→	●
Nürnberg	2,20	2,70	moderat	→	●
Oberhausen	0,00	0,89	moderat	↓	●
Offenbach (Main)	2,33	1,64	gestiegen	↑	●
Offenburg	2,50	5,98	gering	↑	●
Oldenburg	3,57	4,32	moderat	→	●
Osnabrück	1,45	2,94	gedämpft	↓	●
Paderborn	1,10	0,00	gestiegen	↑	●
Passau	4,00	2,27	gestiegen	↑	●
Pforzheim	1,52	1,56	moderat	↓	●
Plauen	3,93	3,34	gestiegen	↓	●
Potsdam	3,73	5,37	gedämpft	↑	●
Ratingen	0,00	0,74	moderat	↑	●
Ravensburg	2,33	1,43	gestiegen	↑	●
Recklinghausen	1,64	0,00	gestiegen	↓	●
Regensburg	3,19	4,38	gedämpft	↑	●

Stadt	Mietent-wicklung ¹ in %	Preisent-wicklung ¹ in %	Miet-rendite ² (Tendenz)	Bevölkerungs-wachstum ³ (Prognose)	€uro am Sonntag Urteil ⁴
Reutlingen	2,17	1,37	gestiegen	↑	●
Rosenheim	4,26	4,46	moderat	↑	●
Rostock	2,50	0,97	gestiegen	↓	●
Saarbrücken	5,27	4,21	gestiegen	↓	●
Schweinfurt	-0,56	2,86	gering	↓	●
Schwerin	0,55	1,06	moderat	↓	●
Siegen	4,26	3,57	gestiegen	↓	●
Solingen	1,52	2,09	moderat	→	●
Stralsund	1,10	5,11	gering	↓	●
Stuttgart	0,00	1,61	gedämpft	↑	●
Trier	4,55	5,04	moderat	→	●
Tübingen	2,88	3,71	moderat	↑	●
Ulm	2,91	4,83	gedämpft	↑	●
Villingen-Schw.	0,50	-0,80	gestiegen	→	●
Weimar	3,87	4,26	moderat	↓	●
Wiesbaden	0,00	4,00	gering	↑	●
Wilhelmshaven	2,94	1,03	gestiegen	↓	●
Witten	1,10	2,04	moderat	→	●
Wolfsburg	0,00	2,17	gedämpft	↓	●
Wuppertal	3,10	3,08	gestiegen	↓	●
Würzburg	0,00	2,82	gering	↓	●
Zwickau	4,64	1,22	hoch	↓	●

1) Durchschnittliche Entwicklung der Jahre 2009 bis 2011.

2) Sind die Mieten stärker als die Preise gestiegen, erhöht sich die mögliche Mietrendite, steigen die Preise, sinkt sie. Formel: Preisentwicklung abzüglich der Mietentwicklung.

Wertung: bis 2,5 = gering, von 2,49 bis 1,0 = gedämpft, von 0,99 bis 0 = moderat, von -0,1 bis -2,49 = gestiegen, ab -2,5 = hoch.

3) Bevölkerungsprognose bis 2025:

↑ = wachsend, → = gleichbleibend, ↓ = sinkend.

4) Um ein Urteil über die einzelnen Städte zu bekommen, wurde das zu erwartende Bevölkerungswachstum betrachtet. Eine sinkende/geringe Mietrendite beeinflusste das Urteil negativ, Gleiches gilt für negative Miet- oder Preisentwicklungen oder Steigerungen über vier Prozent.

● = Mieten und Preise steigen künftig, die Stadt bleibt attraktiv für Selbstnutzer und Vermieter.

● = Preise und Mieten stagnieren oder schwanken leicht. Kaufen lohnt sich nur bei Objekten, deren Preise sich unterhalb

des städtischen Durchschnitts entwickelt haben.

● = Die Stadt wird voraussichtlich schrumpfen, Mieten und Preise werden sinken. Nur in Ausnahmefällen kann sich ein Kauf lohnen. Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und München wurden aufgrund ihrer Voraussetzungen (siehe Text) mit grün bewertet.

Quellen: BulwienGesa, (IREBS) International Real Estate Business School der Uni Regensburg und Berlin Institut für Bevölkerung; Auswertung: €uro am Sonntag