Riskante Renditejagd im Osten

Kaufpreise, Mietrenditen und Risiken in den 50 größten deutschen Städten im Vergleich

Stadt	Brutto-anfangs-rendite[1] in Prozent	Kaufpreise[2] in Euro	Kaltmiete[2, 3] in Euro	Entwickung Kaufpreise[4] in Prozent	Kaufpreis-Prognose[5]	Entwicklung Kaltmieten[6] in Prozent	Anteil Rendite-Objekte[7] in Prozent	Leerstand[8] in Prozent	Prognose Leerstands-risiko[9]
Aachen	**4,9**	1654	6,80	4,0	↗	2,8	33,4	2,6	**gering**
Augsburg	**4,4**	2238	8,20	4,6	↑	5,6	15,6	**1,3**	**gering**
Berlin	**4,0**	2380	7,90	11,6	↑	**6,4**	21,4	1,8	**gering**
Bielefeld	**5,4**	1381	6,20	4,3	↗	3,9	50,4	2,5	**gering**
Bochum	**5,2**	1388	6,10	3,8	→	3,2	66,1	2,8	**mittel**
Bonn	**5,0**	1978	8,20	8,4	↗	2,1	31,2	**1,2**	**gering**
Braunschweig	**5,2**	1582	6,80	10,7	↗	5,3	39,1	2,3	**gering**
Bremen	**5,8**	1435	6,95	5,6	↗	0,5	57,2	2,4	**gering**
Chemnitz	**7,0**	**827**	**4,85**	**–11,1**	→	2,2	**83,8**	**9,5**	**hoch**
Dortmund	**5,3**	1313	5,80	–2,3	↗	4,6	56,6	2,7	**mittel**
Dresden	**4,6**	1681	6,45	1,3	↗	1,3	32,2	2,2	**gering**
Duisburg	**6,1**	1059	5,40	–0,3	→	1,8	**71,2**	5,3	**hoch**
Düsseldorf	**4,0**	2653	8,85	**12,4**	↑	2,6	24,3	1,6	**sehr gering**
Erfurt	**5,4**	1460	6,55	–1,4	↗	2,7	48,7	2,7	**mittel**
Essen	**5,8**	1303	6,35	2,7	→	3,3	61,9	3,7	**hoch**
Frankfurt a. M.	**4,6**	2946	11,20	10,6	↑	2,9	21,2	**0,7**	**sehr gering**
Freiburg i. Br.	**3,6**	3241	9,75	5,7	↑	0,1	11,6	**0,8**	**sehr gering**
Gelsenkirchen	**6,4**	960	5,10	4,3	↘	**5,7**	**73,7**	5,1	**hoch**
Hagen	**5,1**	1218	5,15	–0,6	↘	3,5	63,0	5,0	**hoch**
Halle	**5,9**	1120	5,45	**–9,6**	↘	**–0,7**	65,3	**8,6**	**hoch**
Hamburg	**3,8**	3085	9,75	8,2	↗	2,1	17,2	**0,7**	**sehr gering**
Hamm	**6,1**	1077	5,45	7,3	→	**6,7**	**71,4**	3,0	**mittel**
Hannover	**5,6**	1510	7,00	8,0	↗	2,0	52,9	2,2	**gering**
Karlsruhe	**4,8**	2153	8,55	2,7	↗	2,0	20,3	**1,0**	**sehr gering**
Kassel	**5,0**	1576	6,55	**16,4**	↗	3,0	50,4	2,9	**gering**
Kiel	**5,8**	1465	7,05	–3,8	↗	0,4	50,0	1,8	**gering**
Köln	**4,6**	2391	9,25	**14,5**	↑	2,5	32,4	**1,2**	**sehr gering**
Krefeld	**6,1**	1219	6,15	3,9	→	1,7	69,0	6,0	**hoch**
Leipzig	**4,8**	1366	5,40	7,7	↑	5,2	45,9	**7,1**	**mittel**
Leverkusen	**5,8**	1438	6,95	–0,2	→	2,8	45,6	1,6	**gering**
Lübeck	**4,7**	1775	6,90	10,1	↗	5,5	41,3	1,5	**gering**
Ludwigshafen	**5,5**	1541	7,00	10,2	↗	3,0	53,6	2,1	**gering**
Magdeburg	**6,6**	1015	5,60	1,3	→	2,8	**71,6**	5,7	**hoch**
Mainz	**4,6**	2437	9,40	9,4	↑	4,9	36,2	1,4	**sehr gering**
Mannheim	**4,5**	2109	7,95	3,6	↗	2,7	38,4	2,2	**gering**
Mönchengladbach	**6,5**	1098	5,95	–3,2	→	1,7	**68,2**	4,0	**hoch**
Mülheim a.d. Ruhr	**5,5**	1441	6,60	4,7	↗	4,5	47,5	2,7	**mittel**
München	**3,4**	**4882**	**13,85**	10,8	↗	**7,0**	**4,7**	**0,4**	**sehr gering**
Münster	**4,4**	2379	8,65	**19,7**	↑	3,9	31,6	**0,7**	**sehr gering**
Nürnberg	**4,5**	2157	8,15	13,4	↗	5,8	27,3	1,0	**sehr gering**
Oberhausen	**5,7**	1134	5,40	–2,1	→	**–0,3**	62,4	4,0	**hoch**
Oldenburg	**4,8**	1840	7,30	2,5	↗	4,3	27,7	**1,0**	**gering**
Osnabrück	**5,0**	1662	6,90	8,7	↗	**7,8**	37,3	1,9	**gering**
Potsdam	**4,5**	2113	8,00	2,9	↗	3,0	17,9	1,6	**gering**
Rostock	**3,6**	2079	6,15	1,5	→	4,1	18,9	3,3	**mittel**
Saarbrücken	**6,0**	1226	6,10	0,1	↗	1,6	50,1	4,1	**mittel**
Solingen	**5,0**	1480	6,15	5,3	↗	1,6	52,4	4,1	**mittel**
Stuttgart	**4,2**	2921	10,30	**14,4**	↑	**6,8**	26,5	1,2	**sehr gering**
Wiesbaden	**4,3**	2497	9,00	9,2	↑	**–0,1**	23,5	2,0	**gering**
Wuppertal	**6,4**	1088	5,80	0,1	→	2,9	**73,4**	3,3	**hoch**

[1] anfängliche jährliche Mietrendite (Jahresnettokaltmiete geteilt durch Kaufpreis), bei Neuvermietung im Bestand, Stand 31.3.2015, brutto (vor Kaufkosten, nicht umlagefähigen Nebenkosten, Rücklagen, Finanzierung, Steuern); [2] pro Quadratmeter, qualitätsbereinigte Durchschnittswerte für 60 - 80 qm, gute Ausstattung, Bestand; [3] bei Neuvermietung; [4] Veränderung Kaufpreise/ Quadratmeter seit 31.3.2014; [5] WirtschaftsWocheprognose drei Jahre; [6] seit 1.3.2014, gute Ausstattung, Bestand; [7] Anteil der Objekte mit > 5,0 Prozent Bruttorendite; [8] marktaktiver Leerstand per Ende 2013; [9] WirtschaftsWoche-Prognose für zehn Jahre; **Quelle:** Empirica-Systeme Marktdatenbank, Empirica Immobilienpreisindex, CBRE Empirica Leerstandsindex 2013, eigene Recherchen