

Mietrendite in Deutschland

Hier lohnt sich die Investition in Immobilien besonders

Berlin, 22.05.2023

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie hoch die Brutto-Mietrendite in den deutschen Metropolen ausfällt und in welchen Städten deutschlandweit die höchste Mietrendite erzielt werden kann:

- **Köln und Berlin weisen mit 4,0 Prozent und 3,6 Prozent die höchste Mietrendite unter den Metropolen auf.**
- **In Düsseldorf und München ist die Mietrendite mit 2,8 Prozent und 2,9 Prozent im Metropolenvergleich am niedrigsten.**
- **Deutschlandweit höchste Mietrendite in Dessau-Roßlau, Görlitz und Hoyerswerda mit 6 bis 7 Prozent Mietrendite bei Bestandswohnungen.**

Aufgrund des Zinsschocks sind die Kaufpreise im Moment noch reduziert, während die Mieten insbesondere in den Metropolen immer weiter steigen. Die Spanne zwischen Kauf- und Mietpreisen reduziert sich – lohnt sich jetzt die Investition in eine Immobilie zur Vermietung? Eine erste Orientierung bietet die Brutto-Mietrendite, die aus dem Verhältnis von Kaufpreis und jährlichen Mieteinnahmen gebildet wird. Die aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie die Mietrendite für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche in den Metropolen ausfällt und in welchen Städten sie deutschlandweit am höchsten ist. Zu beachten gilt: Die tatsächliche Rendite kann aufgrund von Steuerersparnissen und –abschreibungen höher ausfallen, während eine zu geringe Nachfrage im Mietmarkt vor Ort die tatsächliche Rendite durch etwaige Leerstände senken kann.

„Die gesunkenen Kaufpreise und die kontinuierlich steigenden Mieten wirken sich positiv auf die Mietrendite aus“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin ImmoScout24. „Mietwohnungen in Metropolen sind stark gefragt. Da scheint eine Investition besonders attraktiv. Die zu erzielenden Mieten sind zwar hoch, so jedoch auch die Kaufpreise. In kleineren Städten und Kreisen sind die Kaufpreise deutlich niedriger – zudem kann hier die Mietrendite im Durchschnitt sehr viel höher ausfallen als in den Metropolen, wie unsere Daten zeigen.“

In den Metropolen liegt die Mietrendite zwischen 2,8 und 4,0 Prozent

Die durchschnittliche Mietrendite rangiert in den acht Metropolen Deutschlands zwischen 2,8 und 4,0 Prozent – das gilt sowohl für Bestandswohnungen als auch für Neubauwohnungen. Am höchsten fällt die Mietrendite mit 4,0 Prozent bei Bestandswohnungen in **Köln** aus. In **der Dom-Metropole** werden Bestandswohnungen im Durchschnitt für 13.039 Euro pro Jahr zur Miete oder für 327.442 Euro zum Kauf angeboten. Im Bereich Neubauwohnungen führt **Berlin** mit einer Mietrendite von 3,6 Prozent. Eine Berliner Neubauwohnung zum Kauf ist durchschnittlich für 510.825 Euro bei ImmoScout24 im Angebot. Dem gegenüber steht die durchschnittliche Jahreskaltmiete mit 18.592 Euro. Die niedrigste durchschnittliche Mietrendite unter den Metropolen bieten Neubauwohnungen in **Düsseldorf** mit 2,8 Prozent. Diese ergibt sich aus dem durchschnittlichen Angebotskaufpreis von 525.119 Euro und einer Angebotsmiete von 14.600 Euro im Jahr. Nur knapp darüber liegt die Mietrendite in **München** mit jeweils 2,9 Prozent für Neubau- und Bestandswohnungen. Auch in **Leipzig** beträgt die Mietrendite für Neubauwohnungen 2,8 Prozent, während sie für Bestandswohnungen bei 3,4 Prozent liegt.

Mietrendite in den acht Metropolen für Bestands- und Neubauwohnungen

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Stadt	Kaufpreis Bestand	Miete/Jahr Bestand	Mietrendite Bestand	Kaufpreis Neubau	Miete/Jahr Neubau	Mietrendite Neubau
Berlin	365.152 €	12.982 €	3,6%	510.825 €	18.592 €	3,6%
Düsseldorf	347.381 €	11.921 €	3,4%	525.119 €	14.600 €	2,8%
Frankfurt am Main	417.933 €	13.784 €	3,3%	512.658 €	16.701 €	3,3%
Hamburg	405.366 €	13.160 €	3,2%	527.660 €	15.948 €	3,0%
Köln	327.442 €	13.039 €	4,0%	481.046 €	15.432 €	3,2%
Leipzig	225.346 €	7.769 €	3,4%	400.205 €	11.220 €	2,8%
München	675.026 €	19.647 €	2,9%	838.469 €	23.935 €	2,9%
Stuttgart	383.171 €	13.228 €	3,5%	561.102 €	17.899 €	3,2%

Deutschlandweit höchste Mietrendite in Dessau-Roßlau, Görlitz und Hoyerswerda

Abseits der acht Metropolen lassen sich im Durchschnitt höhere Mietrenditen erzielen, jedoch auch mit erhöhtem Risiko. Hier dominieren ostdeutsche Städte, die zwar attraktive Renditen bieten, jedoch auch teilweise mit großen strukturellen Problemen zu kämpfen haben. **Dessau-Roßlau** in **Sachsen-Anhalt**, zwischen **Magdeburg** und **Halle (Saale)** gelegen, führt das Ranking mit einer durchschnittlichen Mietrendite von 7,0 Prozent an. Eine **Bestandswohnung** wird hier durchschnittlich für 6.660 Euro pro Jahr zur Miete oder für 94.925 Euro zum Kauf angeboten. Im Vergleich dazu: In **Halle (Saale)** beträgt die Mietrendite 4,6 Prozent und in **Magdeburg** 4,7 Prozent. **Görlitz** an der polnisch-sächsischen Grenze landet mit einer Mietrendite bei Bestandswohnungen von 6,9 Prozent auf dem zweiten Platz. Im circa 100 Kilometer entfernten **Dresden** liegt die durchschnittliche Mietrendite für Bestandswohnungen bei 4,0 Prozent. Im ebenfalls sächsischen **Hoyerswerda** ist mit einer Mietrendite von 6,7 Prozent zu rechnen. Im nahegelegenen **Cottbus**, das von einer guten Anbindung an Berlin profitiert, liegt die Mietrendite für Bestandswohnungen bei 4,9 Prozent.

In diesen zehn Städten ist die durchschnittliche Mietrendite bei Bestandsimmobilien deutschlandweit am höchsten

Stadt	Einwohnerzahl gerundet	Kaufpreis Bestand	Miete / Jahr Bestand	Mietrendite Bestand
Dessau-Roßlau, Sachsen-Anhalt	81.000	94.925 €	6.660 €	7,0%
Görlitz, Sachsen	57.000	74.560 €	5.140 €	6,9%
Hoyerswerda, Sachsen	38.000	96.317 €	6.472 €	6,7%
Wittenberg, Sachsen-Anhalt	45.000	98.727 €	6.395 €	6,5%
Gera, Thüringen	94.000	97.239 €	5.869 €	6,0%
Pirmasens, Rheinland-Pfalz	40.000	109.798 €	6.299 €	5,7%
Plauen, Sachsen	65.000	99.513 €	5.657 €	5,7%
Zwickau, Sachsen	91.000	101.308 €	5.713 €	5,6%
Wilhelmshaven, Niedersachsen	76.000	139.345 €	7.733 €	5,5%
Wismar, Mecklenburg-Vorpommern	45.000	141.234 €	7.810 €	5,5%

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Die deutschlandweit höchste Mietrendite im Bereich der **Neubauwohnungen** beträgt 4,1 Prozent in **Görlitz**. Damit liegt die deutschlandweit höchste Neubau-Mietrendite deutlich unter der höchsten Bestands-Mietrendite. Während in der Top-10-Liste der Bestands-Mietrendite hauptsächlich Städte im Osten Deutschlands zu finden sind, dominieren bei der Neubau-Mietrendite Städte im Norden und Westen Deutschlands die Top-10. **Celle** in **Niedersachsen** landet mit einer Mietrendite für Neubauwohnungen von 4,0 Prozent auf Platz 2. Im benachbarten **Hannover** liegt die Neubau-Mietrendite leicht darunter bei 3,3 Prozent. Auch **Solingen** in **Nordrhein-Westfalen** (3,9 Prozent), **Worms** in **Rheinland-Pfalz** (3,7 Prozent) und **Neumünster** in **Schleswig-Holstein** (3,6 Prozent) gehören dazu.

In diesen zehn Städten ist die durchschnittliche Mietrendite bei Neubauimmobilien deutschlandweit am höchsten

Stadt	Einwohnerzahl gerundet	Kaufpreis Bestand	Miete / Jahr Bestand	Mietrendite Bestand
Görlitz, Sachsen	57.000	1.879 €	6.163 €	4,1%
Celle, Niedersachsen	70.000	2.957 €	9,96 €	4,0%
Solingen, Nordrhein-Westfalen	79.000	3.497 €	10.974 €	3,9%
Worms, Rheinland-Pfalz	83.000	3.690 €	10.853 €	3,7%
Hamm, Nordrhein-Westfalen	179.000	3.431 €	10.080 €	3,7%
Delmenhorst, Niedersachsen	78.000	2.908 €	8.458 €	3,6%
Neumünster, Schleswig-Holstein	79.000	3.362 €	9.752 €	3,6%
Remscheid, Nordrhein-Westfalen	111.000	3.506 €	10.137 €	3,6%
Koblenz, Rheinlandpfalz	114.000	3.925 €	11.272 €	3,6%
Neubrandenburg, Mecklenburg-Vorpommern	64.000	3.175 €	8.973 €	3,5%

Methodik

Die Auswertung setzt den Angebotskaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Angebotsmiete für Wohnungen auf ImmoScout24 ins Verhältnis. Die Brutto-Mietrendite ergibt sich aus dem Quotienten von Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) und Jahreskaltmiete. Die Daten zu den Angebotsmieten und Angebotskaufpreisen gelten für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche und beruhen auf dem ImmoScout24 WohnBarometer Q1 2024.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf dem Online-Marktplatz oder in der App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbeamt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de