

21. APRIL 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Immobilien-Juwelen

### Kleinere Universitätsstädte attraktiv für Investoren

- *Von 46 analysierten C- und D-Städten liegen 25 unter einem Kaufpreisfaktor von 24, darunter äußerst attraktive Kleinstädte wie Lüneburg mit 2.781 €/m<sup>2</sup>, Jena mit 2.680 €/m<sup>2</sup>, Trier mit 2.723 €/m<sup>2</sup>, Göttingen mit 2.575 €/m<sup>2</sup> und Greifswald 1.923 €/m<sup>2</sup>*
- *Urbane Perlen: lohnenswerte Städte mit einem Kaufpreisfaktor zwischen 24,05 und 29,89 wie Ulm 3.540 Euro, Lübeck mit 2.834 Euro, Aachen mit 2.806 Euro sowie Heidelberg mit 4.264 Euro und Freiburg im Breisgau mit 4.209 Euro*
- *Kleine Universitätsstädte im Osten im Kommen, beispielsweise Erfurt: Mit einem Indikator von 24,61 liegen die aktuellen Kaufpreise bei moderaten 2.183 €/m<sup>2</sup>, die Mieten bei durchschnittlich 7,39 €/m<sup>2</sup>*

**Berlin, 21. APRIL 2020** – Die Anzahl der Studierenden an deutschen Hochschulen ist von 1.939.233 im Jahr 2002 auf 2.897.336 im Jahr 2019 gestiegen<sup>1</sup>. Das macht sich nicht nur in großen Metropolen wie Berlin, München oder Hamburg bemerkbar, auch kleinere Universitätsstädte melden wachsende Studentenzahlen. Zumal Wohnraum in Großstädten immer teurer wird und Studenten auf kleinere Städte ausweichen (müssen). Die Frage, die viele Kaufinteressenten und Investoren umtreibt: Lohnt der Kauf von Immobilien in C- und D-Standorten<sup>2</sup> noch? Vor allem Universitätsstädte dieser Kategorie sind aufgrund eines hohen Entwicklungspotenzials durchaus interessant für Kapitalanleger. Der Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) hat sich diesen Markt genauer angeschaut und die Kauf- und Mietpreise von insgesamt 46 C- und D-Städten mit mindestens 7.000 Studierenden für das Jahr 2019 gegenübergestellt, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Bisher galt ein Kaufpreisfaktor<sup>3</sup> um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. In den A-Städten gilt das jedoch nur noch bedingt, vielmehr werden dort Immobilien bereits zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Marginal ist das Phänomen der Metropolen auch in kleineren Universitätsstädten zu beobachten, mehrheitlich gibt es jedoch Standorte mit moderaten Preisen und interessanten Renditemöglichkeiten.

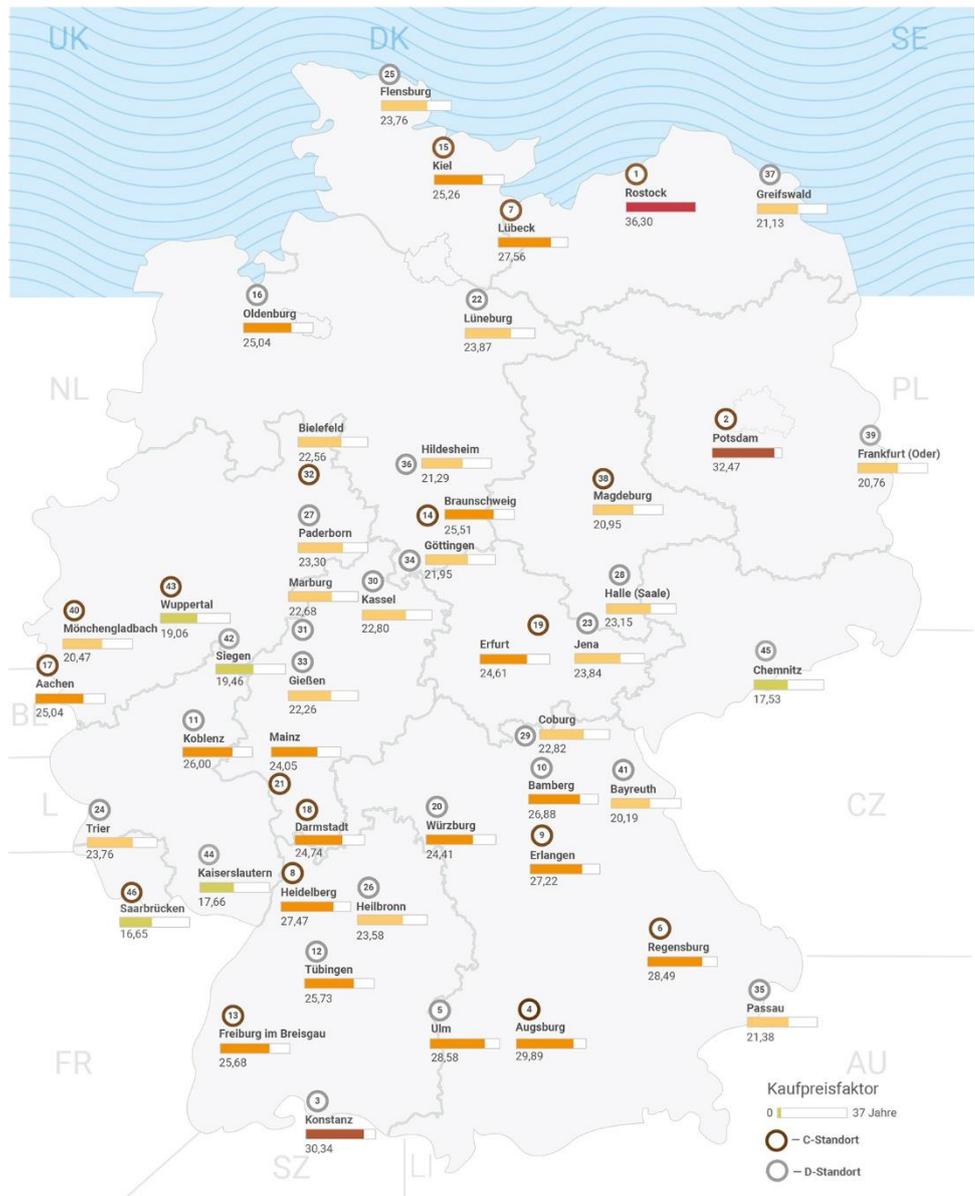
Zunächst fällt auf, dass die Kaufpreise in den analysierten Städten den Mieten noch nicht so stark davonlaufen, wie das in den deutschen Metropolen der Fall ist. Von den 46 analysierten Standorten liegen 25 unter einem Kaufpreisfaktor von 24, fünf sogar unter 20. Zu den Schlusslichtern gehören Saarbrücken, Chemnitz, Kaiserslautern, Wuppertal und Siegen, wo Immobilienkäufer durchschnittlich zwischen 16,65 beziehungsweise 19,46 Jahresnettokaltmieten

für Wohneigentum rechnen müssen. Dabei belegt Chemnitz mit 1.151 €/m<sup>2</sup> den letzten Platz bei den Kaufpreisen, während sich die Quadratmeterpreise der anderen vier genannten Städte zwischen 1.556 Euro und 1.696 Euro einpegeln. Die Mieten liegen in Saarbrücken bei 8,26 €/m<sup>2</sup>, in Kaiserslautern bei 7,86 €/m<sup>2</sup>, in Wuppertal bei 6,81 €/m<sup>2</sup> und in Siegen bei 7,26 €/m<sup>2</sup>.

**Immobilienklima:  
C- und D-Universitätsstandorte in Deutschland**



Durchschnittliche Kauf- und Mietpreise 2019, sortiert nach Kaufpreisfaktor [www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)



Wohnlagen zu konzentrieren, um langfristig von Wertsteigerungen zu profitieren“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Ein besonderes Augenmerk verdient die größere Gruppe der analysierten Städte mit einem Kaufpreisfaktor zwischen 20 und 24, die somit als empfehlenswert für einen Immobilienerwerb gilt. Immerhin 20 Standorte zählen dazu, darunter äußerst attraktive Kleinstädte wie Lüneburg mit einem durchschnittlichen Immobilienkaufpreis von 2.781 €/m<sup>2</sup> (Miete 9,71 €/m<sup>2</sup>), Jena mit 2.680 €/m<sup>2</sup> (Miete 9,37 €/m<sup>2</sup>), Trier mit 2.723 €/m<sup>2</sup> (Miete 9,55 €/m<sup>2</sup>), Göttingen mit 2.575 €/m<sup>2</sup> (Miete 9,77 €/m<sup>2</sup>) und Greifswald 1.923 €/m<sup>2</sup> (Miete 7,58 €/m<sup>2</sup>).

„Aber auch Frankfurt (Oder) verdient mit einem Kaufpreisfaktor von 20,76 durchaus Beachtung. Die Immobilienpreise sind mit 1.443 €/m<sup>2</sup> im deutschlandweiten Vergleich günstig und auch als Universitätsstadt birgt Frankfurt (Oder) viel Potenzial. Im Studentenviertel um die August-Bebel-Straße gibt es viele Freizeitmöglichkeiten, Veranstaltungen sowie Bars und Restaurants“, lässt Pieczonka von McMakler wissen und fügt hinzu: „Zudem ist es nur ein Katzensprung in die polnische Nachbarstadt Słubice. Zukunftsweisend kooperieren bereits beide Städte als europäische Doppelstadt in vielen gemeinsamen Projekten. Auch Berlin ist mit der Bahn in nur einer Stunde schnell erreicht.“

Leicht über dem idealen Kaufpreisindikator, aber dennoch erwähnenswert, sind die Städte mit einem Wert zwischen 24,05 und 29,89. Dazu gehören urbane Perlen wie Ulm mit einem Quadratmeterpreis von 3.540 Euro, Lübeck mit 2.834 Euro, Aachen mit 2.806 Euro sowie die zweit- und drittteuersten Städte des Kaufpreisrankings, Heidelberg mit 4.264 Euro und Freiburg im Breisgau mit 4.209 Euro. Auffällig ist, dass Erfurt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von moderaten 2.183 €/m<sup>2</sup> und einer Miethöhe von 7,39 €/m<sup>2</sup> die einzige ostdeutsche Stadt in dieser Gruppierung ist. Der Kaufpreisfaktor liegt in Erfurt bei 24,61.

„Viele unterschätzen die Universitätsstädte im Osten Deutschlands. Sie sind oftmals besser als ihr Ruf. Erfurt, Greifswald, Jena oder auch bekanntere Städte wie Rostock und Potsdam sind gute Beispiele. In den letzten Jahren wurden historische Gebäude aufwendig modernisiert und deren Altstädte immer attraktiver. Restaurants, Cafés, Märkte, charmante Gassen und belebte Promenaden locken zahlreiche Besucher – und eben auch Studenten, die nicht selten nach dem Studium in diesen aufstrebenden Standorten bleiben, arbeiten und eine Familie gründen“, stellt Lukas Pieczonka von McMakler fest.

Insgesamt durchbrechen nur drei der 46 analysierten C- und D-Universitätsstädte den Kaufpreisfaktor von 30. Dazu gehören Konstanz mit 30,34, Potsdam mit 32,47 und Rostock mit satten 36,30. Während Rostock bei Kaufimmobilien durchschnittlich 3.176 €/m<sup>2</sup> und bei Mietpreisen 7,29 €/m<sup>2</sup>

aufruft, müssen Kaufinteressenten in Konstanz mit 4.906 €/m<sup>2</sup> und in Potsdam mit 3.938 €/m<sup>2</sup> sehr tief in die Tasche greifen. Die Mieten liegen hier bei 13,47 €/m<sup>2</sup> und 10,11 €/m<sup>2</sup>.

	Nr.	Standort	Stadt	Kaufpreisfaktor 2019	Ø Kaufpreis 2019	Ø Mietpreis 2019
	1	C	Rostock	36,30	3.176 €/m <sup>2</sup>	7,29 €/m <sup>2</sup>
	2	C	Potsdam	32,47	3.938 €/m <sup>2</sup>	10,11 €/m <sup>2</sup>
	3	D	Konstanz	30,34	4.906 €/m <sup>2</sup>	13,47 €/m <sup>2</sup>
	4	C	Augsburg	29,89	3.873 €/m <sup>2</sup>	10,80 €/m <sup>2</sup>
	5	D	Ulm	28,58	3.540 €/m <sup>2</sup>	10,32 €/m <sup>2</sup>
	6	C	Regensburg	28,49	4.030 €/m <sup>2</sup>	11,79 €/m <sup>2</sup>
	7	C	Lübeck	27,56	2.834 €/m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>
	8	C	Heidelberg	27,47	4.264 €/m <sup>2</sup>	12,93 €/m <sup>2</sup>
	9	C	Erlangen	27,22	3.840 €/m <sup>2</sup>	11,75 €/m <sup>2</sup>
	10	D	Bamberg	26,88	3.165 €/m <sup>2</sup>	9,81 €/m <sup>2</sup>
	11	D	Koblenz	26,00	2.646 €/m <sup>2</sup>	8,48 €/m <sup>2</sup>
	12	D	Tübingen	25,73	4.013 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>
	13	C	Freiburg im Breisgau	25,68	4.209 €/m <sup>2</sup>	13,66 €/m <sup>2</sup>
	14	C	Braunschweig	25,51	2.528 €/m <sup>2</sup>	8,26 €/m <sup>2</sup>
	15	C	Kiel	25,26	2.643 €/m <sup>2</sup>	8,72 €/m <sup>2</sup>
	16	D	Oldenburg	25,04	2.608 €/m <sup>2</sup>	8,68 €/m <sup>2</sup>
	17	C	Aachen	25,04	2.806 €/m <sup>2</sup>	9,34 €/m <sup>2</sup>
	18	C	Darmstadt	24,74	3.491 €/m <sup>2</sup>	11,76 €/m <sup>2</sup>
	19	C	Erfurt	24,61	2.183 €/m <sup>2</sup>	7,39 €/m <sup>2</sup>
	20	D	Würzburg	24,41	3.197 €/m <sup>2</sup>	10,91 €/m <sup>2</sup>
	21	C	Mainz	24,05	3.415 €/m <sup>2</sup>	11,83 €/m <sup>2</sup>
	22	D	Lüneburg	23,87	2.781 €/m <sup>2</sup>	9,71 €/m <sup>2</sup>
	23	D	Jena	23,84	2.680 €/m <sup>2</sup>	9,37 €/m <sup>2</sup>
	24	D	Trier	23,76	2.723 €/m <sup>2</sup>	9,55 €/m <sup>2</sup>
	25	D	Flensburg	23,76	2.232 €/m <sup>2</sup>	7,83 €/m <sup>2</sup>
	26	D	Heilbronn	23,58	3.129 €/m <sup>2</sup>	11,06 €/m <sup>2</sup>
	27	D	Paderborn	23,30	2.270 €/m <sup>2</sup>	8,12 €/m <sup>2</sup>
	28	D	Halle (Saale)	23,15	1.735 €/m <sup>2</sup>	6,25 €/m <sup>2</sup>
	29	D	Coburg	22,82	2.094 €/m <sup>2</sup>	7,65 €/m <sup>2</sup>
	30	D	Kassel	22,80	2.225 €/m <sup>2</sup>	8,13 €/m <sup>2</sup>
	31	D	Marburg	22,68	2.676 €/m <sup>2</sup>	9,83 €/m <sup>2</sup>
	32	C	Bielefeld	22,56	2.096 €/m <sup>2</sup>	7,74 €/m <sup>2</sup>
	33	D	Gießen	22,26	2.659 €/m <sup>2</sup>	9,96 €/m <sup>2</sup>
	34	D	Göttingen	21,95	2.575 €/m <sup>2</sup>	9,77 €/m <sup>2</sup>
	35	D	Passau	21,38	2.503 €/m <sup>2</sup>	9,75 €/m <sup>2</sup>
	36	D	Hildesheim	21,29	1.872 €/m <sup>2</sup>	7,33 €/m <sup>2</sup>
	37	D	Greifswald	21,13	1.923 €/m <sup>2</sup>	7,58 €/m <sup>2</sup>
	38	C	Magdeburg	20,95	1.612 €/m <sup>2</sup>	6,41 €/m <sup>2</sup>
	39	D	Frankfurt (Oder)	20,76	1.443 €/m <sup>2</sup>	5,79 €/m <sup>2</sup>
	40	C	Mönchengladbach	20,47	1.724 €/m <sup>2</sup>	7,02 €/m <sup>2</sup>
	41	D	Bayreuth	20,19	2.394 €/m <sup>2</sup>	9,88 €/m <sup>2</sup>
	42	D	Siegen	19,46	1.696 €/m <sup>2</sup>	7,26 €/m <sup>2</sup>
	43	C	Wuppertal	19,06	1.556 €/m <sup>2</sup>	6,81 €/m <sup>2</sup>
	44	D	Kaiserslautern	17,66	1.665 €/m <sup>2</sup>	7,86 €/m <sup>2</sup>
	45	D	Chemnitz	17,53	1.151 €/m <sup>2</sup>	5,47 €/m <sup>2</sup>
	46	C	Saarbrücken	16,65	1.651 €/m <sup>2</sup>	8,26 €/m <sup>2</sup>

„Generell gilt natürlich, je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Kaufinteressenten und Investoren bedenken, dass der berechnete Faktor immer nur eine Momentaufnahme ist. Daher ist von einem Kauf in Rostock, Potsdam und

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

Konstanz mit einem Wert über 30 nicht unbedingt abzuraten“, weiß der Immobilienexperte von McMakler. „Zudem ist eine Entwicklung wie in größeren Universitätsstädten wie Leipzig auch für die kleineren Städte vorstellbar. Wichtig ist, alle individuellen Indikatoren des anvisierten Objekts, dazu gehört auch die Wohnlage, abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler unterstützen hier mit fachlichem Know-how.“

Absolute Spitzenreiter, wenn es um hohe Kaufpreise geht, sind nach wie vor westdeutsche Universitätsstandorte. Doch ostdeutsche Städte holen vereinzelt deutlich auf. Außerdem finden Kaufinteressenten hier noch Preise im mittleren sowie niedrigen Segment und auch das Kaufpreis-Miete-Verhältnis ist in den meisten Standorten eher gering, was eine Investition in Wohneigentum lohnenswert macht.

Eine zusätzliche Übersicht und Grafik zu den gerankten Kauf- und Mietpreisen der analysierten C- und D-Universitätsstädte stellt McMakler auf der Website zur Verfügung: <https://www.mcmakler.de/ratgeber/analysen/unistaedte#kaufpreisranking>

<sup>1</sup> Quelle zur Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland in den Wintersemestern von 2002/2003 bis 2019/2020, Statistisches Bundesamt 2019 Statista 2020, <https://bit.ly/38G1QgP>

<sup>2</sup> McMakler bezieht sich zur Kategorisierung des deutschen Immobilienmarktes auf die Einstufung in A-, B-, C- und D-Städte von BulwienGesa. Diese wurde nach funktionaler Bedeutung der Städte für den internationalen, nationalen und regionalen oder lokalen Immobilienmarkt vorgenommen. C-Städte sind laut Einstufung wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte sind definiert als kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland und mit geringerem Marktvolumen sowie Umsatz.

<sup>3</sup> Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das Jahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

## Über McMakler

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.