

Mittelstädte besonders dynamisch

In diesen Städten wächst die Mietrendite am stärksten

Berlin, 05.09.2024

- **Bestandsimmobilien in Mittelstädten haben das beste Wachstum der Mietrendite.**
- **Im Neubau hat sich die Mietrendite besonders in Großstädten unter 600.000 Einwohner:innen positiv entwickelt.**
- **Spitzenreiter bei den Metropolen sind sowohl bei der Mietrendite als auch beim Renditewachstum Köln (Bestand) und Berlin (Neubau).**

Die Mietrendite zeigt, wie lohnend das Immobilieninvestment ist, indem die jährlichen Mieterträge ins Verhältnis zu den Anschaffungskosten gesetzt werden. Eine aktuelle Analyse basierend auf Daten vom ImmoScout24 WohnBarometer, nennt die Städte, wo sich die Mietrendite besonders gut entwickelt hat.

„Der Kauf einer Immobilie bleibt eine lukrative Geldanlage. Dabei lohnt sich immer mehr auch der Blick außerhalb der Metropolen. Insbesondere kleinere Städte punkten mit moderaten Kaufpreisen. Zudem bieten sie attraktive Mietrenditen und ermöglichen auch Investoren mit geringerem Kapitaleinsatz in den Markt einzusteigen“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. *„Auch Universitätsstädte sowie B und C-Lagen bieten gute Investmentchancen – im Bestand wie im Neubau.“*

Ein Immobilien-Investment in den **Mittelstädten** bietet die höchste Rendite, wie [bereits eine ImmoScout24-Analyse in Mai 2024 zeigte](#). Die Auswahl der Städte mit den größten Renditezuwächsen bietet im Schnitt eine Mietrendite von 5,1 Prozent. Die **Top-8-Metropolen** in Deutschland haben hingegen eine Mietrendite von durchschnittlich 3,5 Prozent im Bestand und 3,2 Prozent im Neubau. Beide Werte sind in den vergangenen fünf Jahren jeweils nur um 0,4 Prozent gestiegen. Bessere Erträge bieten **B und C-Städte**, wo die Mietrendite von Bestandswohnungen bei 4,0 Prozent liegt (+0,5 Prozentpunkte). Diese Städte bieten im Vergleich auch die beste Neubau-Mietrendite. Diese liegt bei 3,4 Prozent und ist seit 2020 um 0,5 Punkte gestiegen.

ImmoScout24-Nutzer:innen können sich im [Bereich für Eigentümer:innen](#) unter „Meine Immobilien“ detaillierte Preisentwicklungen und Prognosen für ihre Adresse anzeigen lassen.

Mittelstädte bieten besonders starke Wachstumschancen

Spitzenreiter bei der Entwicklung der Mietrendite ist **Hoyerswerda** in der Oberlausitz, wo die Mietrendite bei 6,8 Prozent liegt und seit 2020 um 1,1 Prozentpunkte zugelegt hat. Hinzu kommt, dass sich die Einwohnerzahl zuletzt deutlich positiver entwickelt als prognostiziert. Auch **Worms** zeigt als Mittelstadt eine hohe Dynamik sowohl bei den Bestandsimmobilien, mit einer Renditeentwicklung um 0,9 Prozentpunkte auf 4,1 Prozent und im Neubau, mit einer Renditeentwicklung von +0,5 Prozentpunkten auf 3,8 Prozent.

Während Bestandsimmobilien in Städten unter 50.000 Einwohner:innen bereits besonders positive Renditeentwicklung zeigen, ist beim Neubau die Mietrendite vorrangig in größeren Mittelstädten mit mehr als 80.000 Einwohner:innen gewachsen. Spitzenreiter ist **Landau in der Pfalz** mit seinem hohen Anteil an Studierenden. Die Mietrendite für Neubauwohnungen liegt bei 3,4 Prozent und ist seit 2020 um 0,6 Prozentpunkte gestiegen.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

In diesen Mittelstädten ist die Mietrendite besonders stark gestiegen

Bestand			
	Mietrendite	Steigerung seit 2020 (in Pp)	Einwohner
Hoyerswerda	6,8%	1,1	31.000
Hof	4,6%	1,0	46.000
Coburg	3,3%	0,9	42.000
Worms	4,1%	0,9	84.000
Dessau-Roßlau	6,8%	0,6	81.000

Neubau			
	Mietrendite	Steigerung seit 2020 (in Pp)	Einwohner
Landau i. d. Pfalz	3,4%	0,6	82.000
Worms	3,8%	0,5	84.000
Bamberg	3,1%	0,5	80.000
Dessau-Roßlau	3,6%	0,5	81.000
Bayreuth	3,2%	0,4	74.000

Gute Renditeentwicklung in Berlin, Frankfurt und Köln

Metropolen mit der höchsten Mietrendite, haben auch das stärkste Renditewachstum. Die Liste wird bei Bestandsimmobilien angeführt von **Köln**, wo die Mietrendite bei 4 Prozent liegt (+0,6 Prozentpunkte seit 2020). Im Neubau bietet **Berlin** das meiste Wachstum der Mietrendite (+0,7 Punkte auf 3,6 Prozent). In **Frankfurt am Main** kann man sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen eine Mietrendite von 3,4 Prozent erzielen. In beiden Bauklassen ist diese auch um 0,6 Prozentpunkten gewachsen. Ein Renditewachstum von 0,6 Prozentpunkten zeigt sich auch in **München**, wo im Bestand und Neubau die niedrigste Mietrendite der Top-8-Städten zu verzeichnen ist.

So stark ist in den Metropolen die Mietrendite gestiegen

	Mietrendite (Bestand)	Steigerung seit 2020 (in Pp)	Mietrendite (Neubau)	Steigerung seit 2020 (in Pp)
Berlin	3,6%	0,4	3,6%	0,7
Düsseldorf	3,5%	0,2	2,9%	0,3
Frankfurt am Main	3,4%	0,6	3,4%	0,6
Hamburg	3,2%	0,4	3,2%	0,2
Köln	4,0%	0,6	3,4%	0,4
Leipzig	3,5%	0,0	2,9%	0,1
München	3,0%	0,6	2,9%	0,6
Stuttgart	3,5%	0,4	2,9%	0,2

Großstädte bieten mehr Rendite als Top-8-Metropolen

Kleine Großstädte mit weniger als 600.000 Einwohner:innen bieten für ein Immobilieninvestment im Vergleich mit den Metropolen eine gute Alternative. Nicht zuletzt aufgrund niedrigerer Preise: Für Bestandsimmobilien zahlt man in den fünf Städten mit der besten Renditeentwicklung im Schnitt 2.846 Euro pro Quadratmeter. Das ist nur etwas mehr als die Hälfte vom Preis, der in den Top-8-Metropolen aufgerufen wird – durchschnittlich 4.937 Euro.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

Eine besonders positive Entwicklung der Mietrendite zeigt sich in der Universitätsstadt **Jena**. Dort ist die Mietrendite um 0,7 Punkte auf 3,8 Prozent gestiegen. Eine Mietrendite von mehr als 4 Prozent gepaart mit entsprechender Dynamik zeigt sich in **Bremerhaven** (Wachstum der Mietrendite um 0,5 Prozentpunkte auf 4,4 Prozent) und in **Kaiserslautern** (Wachstum der Mietrendite um 0,4 Prozentpunkte auf 4,5 Prozent).

Beim Neubau ist in der niedersächsischen Landeshauptstadt **Hannover** die Rendite am stärksten gestiegen und liegt bei 3,7 Prozent (+0,8 Prozentpunkte seit 2020). Starkes Wachstum zeigt außerdem **Offenbach am Main**, das einen kurzen Weg nach Frankfurt und zugleich deutlich günstigere Preise bietet. Hier liegt die Mietrendite bei 3,6 Prozent und hat seit 2020 um 0,7 Prozentpunkte zugelegt. Auch hier ist eine Investition deutlich günstiger als in den Metropolen.

In diesen Großstädten ist die Mietrendite besonders stark gestiegen

Bestand			
	Rendite	Steigerung seit 2020 (in Pp)	Einwohner
Jena	3,8%	0,7	110.000
Wiesbaden	3,5%	0,5	285.000
Bremerhaven	4,4%	0,5	114.000
Leverkusen	3,8%	0,4	166.000
Kaiserslautern	4,5%	0,4	101.000

Neubau			
	Rendite	Steigerung seit 2020 (in Pp)	Einwohner
Hannover	3,7%	0,8	548.000
Offenbach a. M.	3,6%	0,7	135.000
Erfurt	2,6%	0,6	215.000
Trier	3,5%	0,5	112.000
Heilbronn	3,7%	0,5	130.000

→ Methodik

Die Auswertung setzt den Angebotskaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Angebotsmiete für Wohnungen auf ImmoScout24 ins Verhältnis. Insgesamt wurden die Preise von 716 Städten mit mehr als 20.000 Einwohner:innen ausgewertet. Metropolen sind Städte mit mehr als 600.000 Einwohner:innen, Großstädte haben 100.000 bis 600.000 Einwohner:innen und als Mittelstädte gelten Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 100.000 Menschen. Die Brutto-Mietrendite ergibt sich aus dem Quotienten von Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) und Jahreskaltmiete. Die Daten zu den Angebotsmieten und Angebotskaufpreisen in den Metropolen beruhen auf dem ImmoScout24 WohnBarometer jeweils für das erste Halbjahr 2020 bis 2024.

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.

→ 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.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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

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 Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

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