

Mietrendite in Deutschland

In diesen Städten ist die Mietrendite am höchsten

Berlin, 07.08.2023

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

- **Deutschlandweit höchste Mietrendite in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen: Anhalt -Bitterfeld und Gera führen mit 5,4 Prozent Mietrendite bei Bestandswohnungen.**
- **Berlin und Köln weisen mit durchschnittlich 3,1 Prozent die höchste Mietrendite unter den Metropolen auf.**
- **In Düsseldorf ist die Mietrendite mit 2,3 Prozent im Metropolenvergleich am niedrigsten.**

Risikoarm und inflationssicher: Immobilien können eine attraktive Form der Geldanlage sein. Denn eine Immobilie gewinnt mit der Zeit nicht nur an Wert; bei Vermietung werfen die Mieteinnahmen eine kontinuierliche Rendite ab. Angesichts steigender Mieten kann sich die Rendite zukünftig erhöhen. Doch wie lässt sich ein geeignetes Investitionsobjekt ausfindig machen? Eine erste Orientierung bietet die Brutto-Mietrendite – das Verhältnis von Kaufpreis und jährlichen Mieteinnahmen. Die tatsächliche Rendite kann aufgrund von Steuerersparnissen und –abschreibungen höher ausfallen. Die aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wo deutschlandweit die höchste Mietrendite erzielt werden kann.

„Der Kauf einer Immobilie bleibt eine lohnende Geldanlage: Zum einen ist der Wert von Eigentumswohnungen trotz Preisdelle im vergangenen Jahr im Vergleich der letzten fünf Jahre um 50 bis 60 Prozent gestiegen und wird auch in Zukunft wieder steigen. Zum anderen lassen sich Einnahmen, mit der Vermietung einer Wohnung erzielen.“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin ImmoScout24. *“Wer nach einem geeigneten Investitionsobjekt sucht, sollte den Blick auch auf kleinere Städte und Kreise richten. Denn dort kann die Mietrendite im Durchschnitt mitunter höher ausfallen als in den Metropolen Deutschlands, wie unsere Daten zeigen.“*

In den Metropolen liegt die Mietrendite zwischen 2 und 3 Prozent

Der Vergleich der Mietrendite in den sieben deutschen Metropolen zeigt, dass die Städte dicht beieinander liegen. Die durchschnittliche Mietrendite kommt in allen sieben Städten auf einen Wert zwischen 2 und 3 Prozent – das gilt sowohl für Bestandswohnungen als auch für Neubauwohnungen. Am höchsten fällt die Mietrendite mit jeweils 3,1 Prozent bei Neubauwohnungen in **Berlin** als auch bei Bestandswohnungen in **Köln** aus. Eine Berliner Neubauwohnung zum Kauf ist durchschnittlich für 492.400 Euro bei ImmoScout24 im Angebot. Dem gegenüber steht die durchschnittliche Jahreskaltmiete mit rund 15.100 Euro. In **Köln** werden Bestandswohnungen im Durchschnitt für etwa 10.850 Euro pro Jahr zur Miete oder für 354.880 Euro zum Kauf angeboten. Die niedrigste durchschnittliche Mietrendite bieten Neubauwohnungen in **Düsseldorf** mit 2,3 Prozent. Diese ergibt sich aus dem durchschnittlichen Angebotskaufpreis von 523.120 Euro und einer Angebotsmiete von rund 12.100 Euro im Jahr.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

Mietrendite in den sieben Metropolen für Bestands- und Neubauwohnungen

Stadt	Miete / Jahr Bestand	Kaufpreis Bestand	Mietrendite Bestand	Miete / Jahr Neubau	Kaufpreis Neubau	Mietrendite Neubau
Berlin	10.786 €	368.160 €	2,9 %	15.103 €	492.400 €	3,1 %
Düsseldorf	10.114 €	402.320 €	2,5 %	12.096 €	523.120 €	2,3 %
Frankfurt am Main	11.399 €	444.480 €	2,6 %	13.759 €	510.720 €	2,7 %
Hamburg	11.147 €	407.280 €	2,7 %	13.028 €	518.320 €	2,5 %
Köln	10.853 €	354.880 €	3,1 %	12.121 €	462.560 €	2,6 %
München	16.111 €	590.480 €	2,7 %	19.236 €	758.640 €	2,5 %
Stuttgart	11.306 €	417.920 €	2,7 %	15.120 €	551.360 €	2,7 %

Deutschlandweit höchste Mietrendite in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen

Abseits der sieben Metropolen lassen sich im Durchschnitt höhere Mietrenditen erzielen. Die zehn Städte und Kreise mit der deutschlandweiten höchsten durchschnittlichen Mietrendite bei Bestandswohnungen liegen ausnahmslos im Osten Deutschlands. **Sachsen-Anhalt** ist unter den zehn Städten und Kreisen dreimal vertreten. Der **Kreis Anhalt-Bitterfeld** mit rund 160.000 Einwohner:innen im Südosten von Sachsen-Anhalt führt das Ranking mit einer durchschnittlichen Mietrendite von 5,4 Prozent an und liegt damit um 2,3 Prozentpunkte über der durchschnittlichen Mietrendite für Kölner Bestandswohnungen. Eine Wohnung wird hier durchschnittlich für rund 5.000 Euro pro Jahr zur Miete oder für etwas mehr als 94.000 Euro zum Kauf angeboten. Auch in **Gera** in **Thüringen** liegt die durchschnittliche Mietrendite bei 5,4 Prozent. Die kreisfreie Hochschulstadt ist, gemessen an der Einwohnerzahl, nach Erfurt und Jena die drittgrößte Stadt des Freistaats. Auf dem sechsten und siebten Platz ist **Sachsen** vertreten mit dem **Vogtlandkreis** und **Plauen**, wo die Mietrendite durchschnittlich bei 4,9 Prozent liegt. Die deutschlandweit höchste Mietrendite im Bereich der Neubauwohnungen beträgt 4,0 Prozent im **Kreis Neunkirchen** im **Saarland**. Auf dem zehnten Platz der Neubau-Mietrenditen befindet sich die kreisfreie Stadt Primasens. In der Stadt am Westrand des Pfälzerwaldes liegt die Mietrendite von 3,5 Prozent noch knapp über der Mietrendite in Berlin.

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

Stadt	Kaufpreis Bestand	Miete / Jahr Bestand	Mietrendite Bestand
Anhalt-Bitterfeld, Sachsen-Anhalt	94.346 €	5.056 €	5,4%
Gera, Thüringen	93.830 €	5.022 €	5,4%
Dessau-Roßlau, Sachsen-Anhalt	101.594 €	5.282 €	5,2%
Wartburgkreis, Thüringen	106.596 €	5.346 €	5,0%

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

Sömmerda (Kreis), Thüringen	109.912 €	5.463 €	5,0%
Vogtlandkreis, Sachsen	93.612 €	4.608 €	4,9%
Plauen, Sachsen	94.056 €	4.597 €	4,9%
Schmalkalden-Meiningen (Kreis), Thüringen	112.170 €	5.435 €	4,8%
Ilm-Kreis, Thüringen	112.099 €	5.430 €	4,8%
Salzlandkreis, Sachsen-Anhalt	95.716 €	4.615 €	4,8%

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

Stadt	Kaufpreis Neubau	Miete / Jahr Neubau	Mietrendite Neubau
Neunkirchen (Kreis), Saarland	235.562 €	9.357 €	4,0%
Vogelsbergkreis, Hessen	223.007 €	8.648 €	3,9%
Brandenburg an der Havel, Brandenburg	266.118 €	9.945 €	3,7%
Holzminen (Kreis), Niedersachsen	202.897 €	7.448 €	3,7%
Stadtverband Saarbrücken (Kreis), Saarland	255.441 €	9.335 €	3,7%
Sankt Wendel (Kreis), Saarland	244.736 €	8.937 €	3,7%
Altenkirchen (Westerwald) (Kreis), Rheinland-Pfalz	233.925 €	8.427 €	3,6%
Bernkastel-Wittlich (Kreis), Rheinland- Pfalz	241.957 €	8.640 €	3,6%
Saarlouis (Kreis), Saarland	265.977 €	9.452 €	3,6%
Pirmasens, Rheinland-Pfalz	2.637 €	8,91 €	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

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) und Jahreskaltmiete. Die Daten zu den Angebotsmieten und Angebotskaufpreisen in den Metropolen beruhen auf dem ImmoScout24 WohnBarometer Q2 2023.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 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

Johanna Fitschen | PR Managerin

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