



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**30 Jahre vermieten oder jetzt verkaufen:
So lange dauert es, bis Mieteinnahmen
den derzeitigen Verkaufserlös
übersteigen**

Analyse des Gewinns beim
Immobilienverkauf und der Zeit diesen
durch Vermietung zu erwirtschaften

Datenbasis für die Berechnung der Miet- und Kaufpreise in den 70 ausgewählten deutschen Großstädten waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der im Jahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (60 bis 80 m²) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien.

Für die Berechnung des Gewinns beim Verkauf nach 10 Jahren wurde die Restschuld sowie die Kaufnebenkosten beim damaligen Kauf berücksichtigt. Um die Restschuld zu bestimmen wurde ein marktüblicher Zinssatz aus 2010 von 3,6 Prozent angenommen sowie eine Annuitätenrate in Höhe der eingenommenen Miete. Dabei wurde von einer Mieterhöhung 2015 und einer entsprechenden Anpassung der Annuitätenrate ausgegangen. Um die Zeitspanne zu berechnen, bis durch Mieteinnahmen der Verkaufsgewinn erzielt wird, wurden die zu erwartenden Mieten hochgerechnet. Weitere Mieterhöhungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

Gewinn beim Verkauf und Dauer bis dieser durch Vermieten erwirtschaftet wird
in 70 Großstädten (A – D)

Stadt	Kaufpreis 2010	Verkaufspreis 2020	Gewinn	Miete 2020	Jahre bis Gewinn durch Miete erwirtschaftet wird
Aachen	96.000 €	207.000 €	127.000 €	610 €	24,0
Augsburg	98.000 €	290.000 €	214.000 €	680 €	30,0
Berlin	90.000 €	309.000 €	237.000 €	790 €	27,4
Bielefeld	75.000 €	149.000 €	93.000 €	520 €	20,3
Bochum	84.900 €	119.000 €	45.000 €	490 €	17,2
Bonn	98.000 €	211.000 €	139.000 €	650 €	22,9
Bottrop	79.000 €	137.000 €	72.000 €	450 €	21,4
Braunschweig	68.000 €	160.000 €	116.000 €	550 €	20,4
Bremen	67.500 €	165.000 €	122.000 €	530 €	21,8
Bremerhaven	39.000 €	89.000 €	73.000 €	370 €	16,6
Chemnitz	55.000 €	75.000 €	37.000 €	350 €	15,2
Darmstadt	122.000 €	270.000 €	170.000 €	800 €	23,6
Dortmund	75.000 €	115.000 €	55.000 €	480 €	17,0
Dresden	80.500 €	165.000 €	103.000 €	510 €	22,8
Düsseldorf	110.000 €	264.000 €	178.000 €	730 €	25,5

Gewinn beim Verkauf und Dauer bis dieser durch Vermieten erwirtschaftet wird
in 70 Großstädten (D – H)

Stadt	Kaufpreis 2010	Verkaufspreis 2020	Gewinn	Miete 2020	Jahre bis Gewinn durch Miete erwirtschaftet wird
Duisburg	69.950 €	92.000 €	35.000 €	420 €	15,6
Erfurt	78.000 €	147.000 €	88.000 €	500 €	20,8
Erlangen	135.500 €	280.000 €	155.000 €	700 €	28,2
Essen	75.300 €	127.000 €	70.000 €	490 €	18,4
Frankfurt	145.000 €	375.000 €	253.000 €	990 €	26,5
Freiburg	144.000 €	358.000 €	231.000 €	750 €	33,5
Fürth	90.000 €	259.000 €	192.000 €	650 €	28,1
Gelsenkirchen	60.000 €	79.000 €	35.000 €	390 €	14,4
Hagen	77.250 €	90.000 €	22.000 €	380 €	16,8
Halle (Saale)	64.420 €	140.000 €	93.000 €	410 €	23,9
Hamburg	138.000 €	348.000 €	222.000 €	810 €	29,8
Hamm	65.000 €	110.000 €	63.000 €	420 €	18,5
Hannover	75.000 €	200.000 €	149.000 €	600 €	23,3
Heidelberg	145.900 €	349.000 €	218.000 €	760 €	32,3
Heilbronn	89.000 €	235.000 €	169.000 €	680 €	24,4

Gewinn beim Verkauf und Dauer bis dieser durch Vermieten erwirtschaftet wird in 70 Großstädten (I – M)

Stadt	Kaufpreis 2010	Verkaufspreis 2020	Gewinn	Miete 2020	Jahre bis Gewinn durch Miete erwirtschaftet wird
Ingolstadt	144.900 €	320.000 €	192.000 €	790 €	28,5
Jena	113.500 €	210.000 €	114.000 €	600 €	24,6
Karlsruhe	115.500 €	268.000 €	175.000 €	670 €	28,2
Kassel	66.500 €	165.000 €	117.000 €	520 €	22,2
Kiel	85.000 €	217.000 €	148.000 €	550 €	27,8
Koblenz	90.000 €	217.000 €	140.000 €	550 €	27,7
Köln	118.500 €	270.000 €	174.000 €	770 €	24,7
Krefeld	69.900 €	129.000 €	80.000 €	490 €	18,6
Leipzig	69.000 €	163.000 €	109.000 €	470 €	24,5
Leverkusen	86.500 €	169.000 €	101.000 €	570 €	21,0
Ludwigshafen	78.500 €	175.000 €	119.000 €	570 €	21,7
Lübeck	79.000 €	220.000 €	160.000 €	550 €	28,1
Magdeburg	46.000 €	96.000 €	75.000 €	410 €	16,2
Mainz	119.000 €	250.000 €	157.000 €	820 €	21,6
Mannheim	98.500 €	239.000 €	160.000 €	650 €	26,0

Gewinn beim Verkauf und Dauer bis dieser durch Vermieten erwirtschaftet wird in 70 Großstädten (M – R)

Stadt	Kaufpreis 2010	Verkaufspreis 2020	Gewinn	Miete 2020	Jahre bis Gewinn durch Miete erwirtschaftet wird
Mönchengladbach	59.000 €	117.000 €	82.000 €	480 €	17,3
Moers	79.000 €	135.000 €	73.000 €	480 €	19,9
Mülheim	85.000 €	125.000 €	52.000 €	480 €	18,4
München	190.000 €	550.000 €	386.000 €	1.270 €	30,5
Münster	123.500 €	272.000 €	165.000 €	680 €	28,1
Neuss	70.700 €	213.000 €	173.000 €	600 €	25,0
Nürnberg	93.000 €	249.000 €	180.000 €	680 €	25,8
Oberhausen	79.500 €	87.000 €	18.000 €	420 €	14,7
Offenbach	98.000 €	260.000 €	187.000 €	740 €	24,5
Oldenburg	89.750 €	215.000 €	140.000 €	590 €	25,5
Osnabrück	69.500 €	169.000 €	122.000 €	550 €	21,5
Paderborn	75.500 €	214.000 €	157.000 €	550 €	27,4
Pforzheim	85.500 €	189.000 €	121.000 €	550 €	24,3
Potsdam	118.750 €	289.000 €	182.000 €	650 €	30,8
Recklinghausen	77.150 €	112.000 €	47.000 €	410 €	19,3

Gewinn beim Verkauf und Dauer bis dieser durch Vermieten erwirtschaftet wird
in 70 Großstädten (R – W)

Stadt	Kaufpreis 2010	Verkaufspreis 2020	Gewinn	Miete 2020	Jahre bis Gewinn durch Miete erwirtschaftet wird
Regensburg	135.000 €	327.000 €	206.000 €	780 €	29,5
Rostock	107.000 €	187.000 €	87.000 €	410 €	32,1
Saarbrücken	70.000 €	125.000 €	79.000 €	520 €	17,0
Solingen	79.000 €	168.000 €	105.000 €	490 €	24,2
Stuttgart	127.000 €	329.000 €	230.000 €	940 €	24,7
Trier	118.000 €	250.000 €	145.000 €	630 €	27,9
Ulm	125.000 €	254.000 €	143.000 €	620 €	28,8
Wiesbaden	125.000 €	266.000 €	155.000 €	690 €	26,8
Würzburg	123.850 €	260.000 €	150.000 €	740 €	24,8
Wuppertal	65.000 €	110.000 €	65.000 €	460 €	17,0

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de