

Immobilienmärkte in Deutschland 2021

Rendite, Preise und Erschwinglichkeit

Datenanalyse: Janka Schultze



8,60Durchschnitt von
Preis-Einkommens-Verhältnis**3,41**Durchschnitt von Bruttomietrendite
Stadtzentrum**3,61**Durchschnitt von
Bruttomietrendite außerhalb**2,08**Durchschnitt von
Erschwinglichkeitsindex**51,49**Durchschnitt von Hypothek als
Prozentsatz des Einkommens

Informationen

Der Datensatz enthält 26 ausgewählte Städte Deutschlands, überwiegend wirtschaftlich bedeutende Standorte. Einige Bundesländer sind nicht vertreten, da kleinere Städte oder ländliche Regionen nicht berücksichtigt wurden. Die Visualisierungen vergleichen daher nur die enthaltenen Städte.

Preis-Einkommens-Verhältnis

Bedeutung: Verhältnis des Immobilienpreises zum durchschnittlichen Jahreseinkommen.

Interpretation: Je höher der Wert, desto weniger erschwinglich ist die Immobilie für die Einwohner.

Formel (vereinfacht): Immobilienpreis / Durchschnittseinkommen.

Bruttomietrendite Stadtzentrum

Bedeutung: Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Kaufpreis einer Immobilie im Stadtzentrum.

Interpretation: Höhere Werte = bessere Rendite für Investoren.

Formel: (Jahresmiete / Kaufpreis) × 100%.

Bruttomietrendite außerhalb des Zentrums

Bedeutung: Gleiche Berechnung wie oben, aber für Objekte außerhalb des Stadtzentrums.

Erschwinglichkeitsindex

Bedeutung: Kombination mehrerer Kennzahlen, die anzeigen, wie erschwinglich Immobilien in der Stadt für die Bevölkerung sind.

Interpretation: Höhere Werte = erschwinglicher; niedrige Werte = teuer.

Hypothek als Prozentsatz des Einkommens

Bedeutung: Wie viel Prozent des jährlichen Einkommens für eine Standardhypothek aufgewendet werden müssten.

Interpretation: Höhere Werte = größere finanzielle Belastung.

Preis-Miet-Verhältnis Stadtzentrum

Bedeutung: Verhältnis Kaufpreis zu Jahresmiete im Stadtzentrum.

Interpretation: Je niedriger, desto günstiger im Vergleich zur Miete.

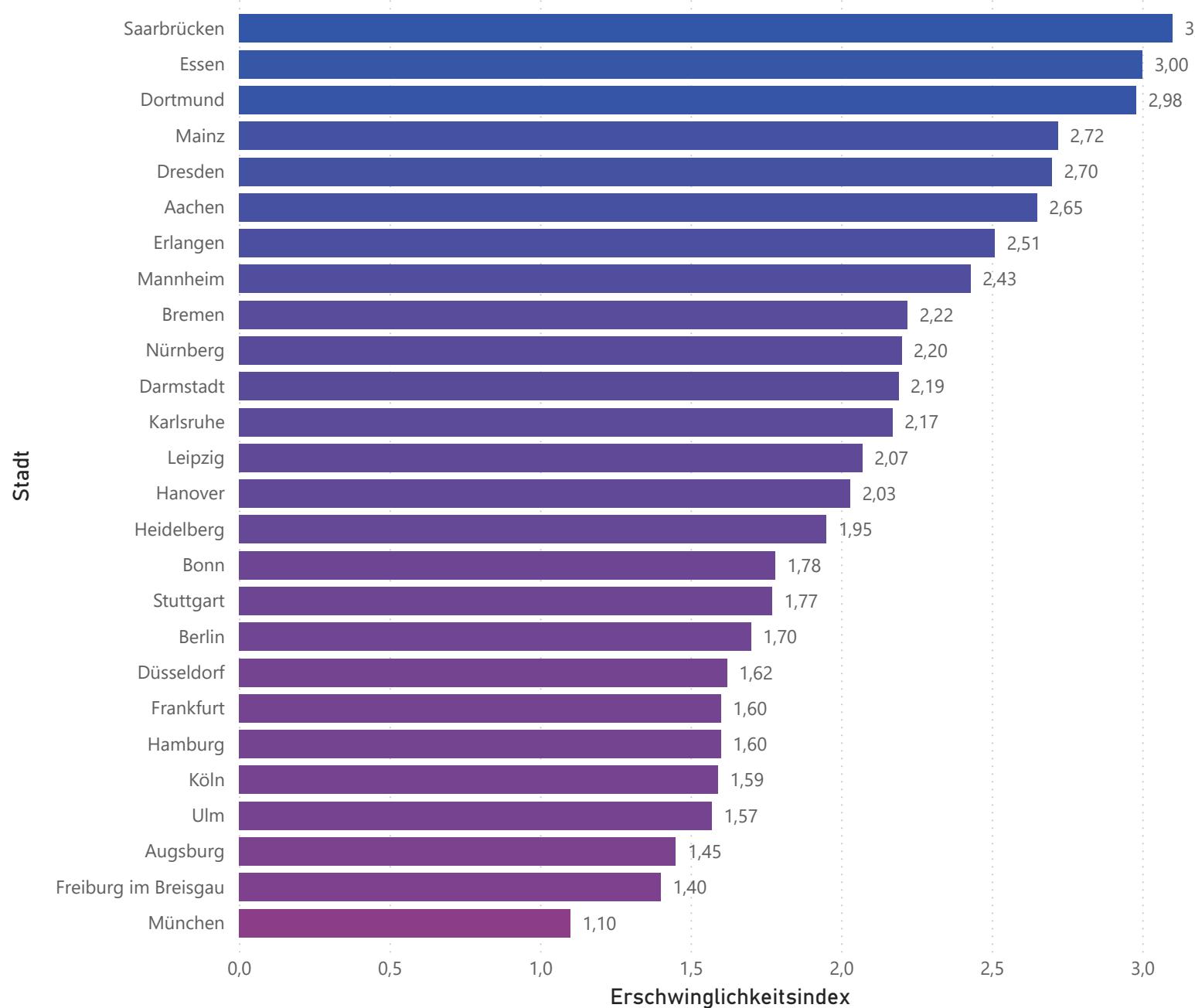
Formel: Kaufpreis / Jahresmiete.

Preis-Miet-Verhältnis außerhalb des Stadtzentrums

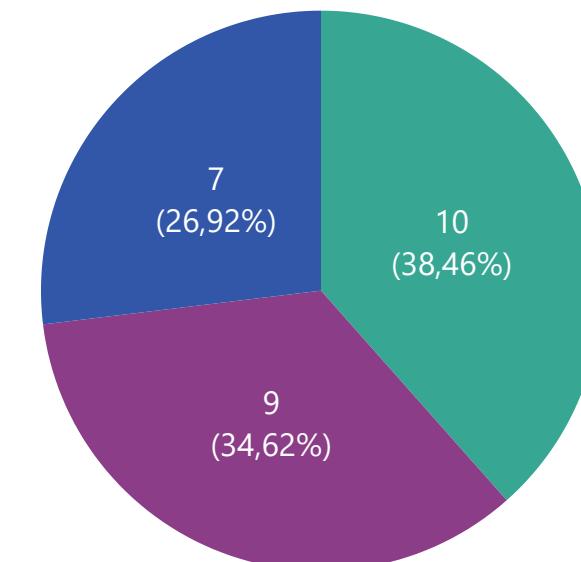
Bedeutung: Gleich wie oben, aber für Immobilien außerhalb des Zentrums.

Erschwinglichste Städte Deutschlands

Erschwinglichkeitsindex 1,10  3,10

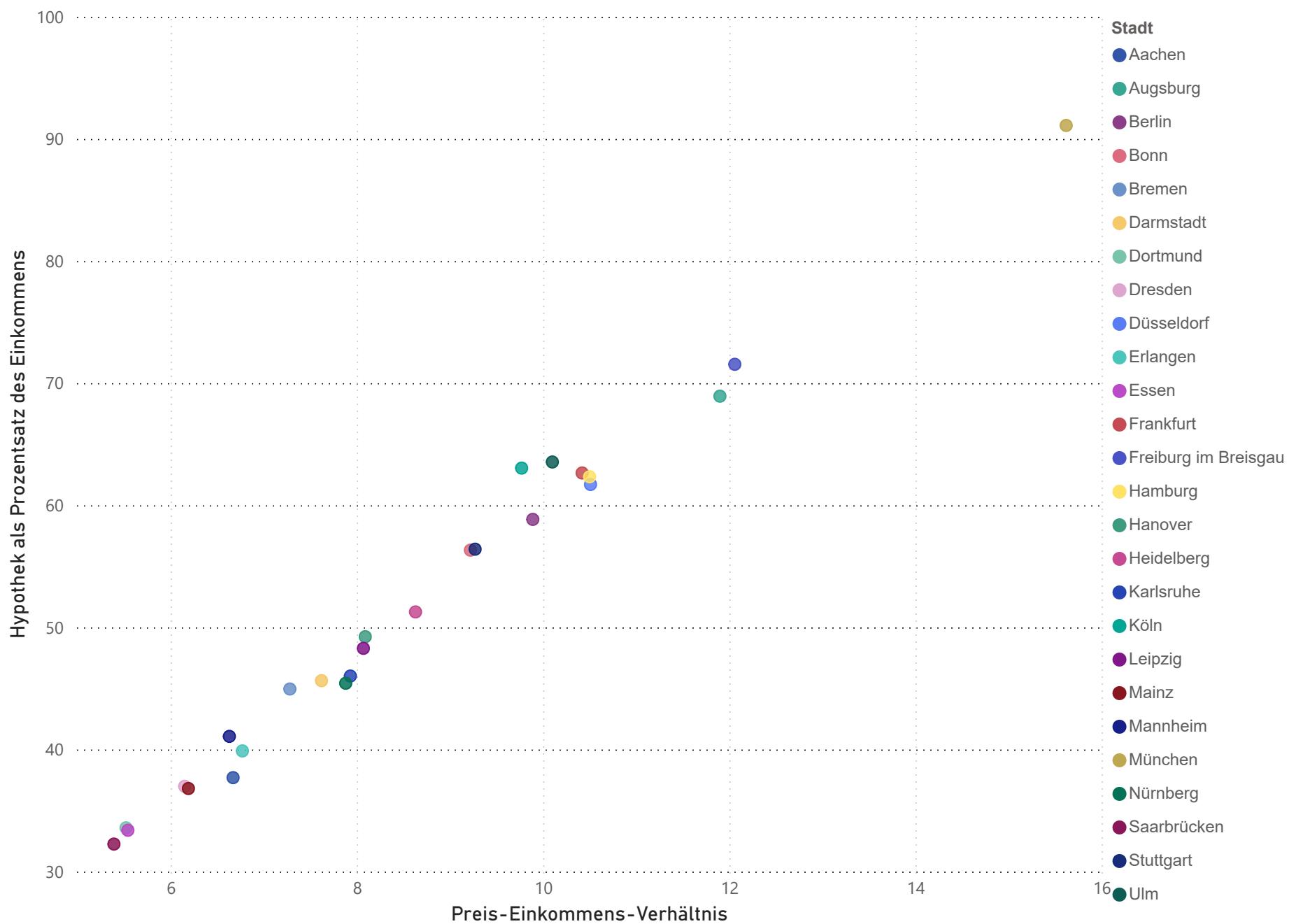


Anteil der Städte nach Erschwinglichkeit



Kategorie ● Mittel ● Wenig erschwinglich ● Erschwinglich

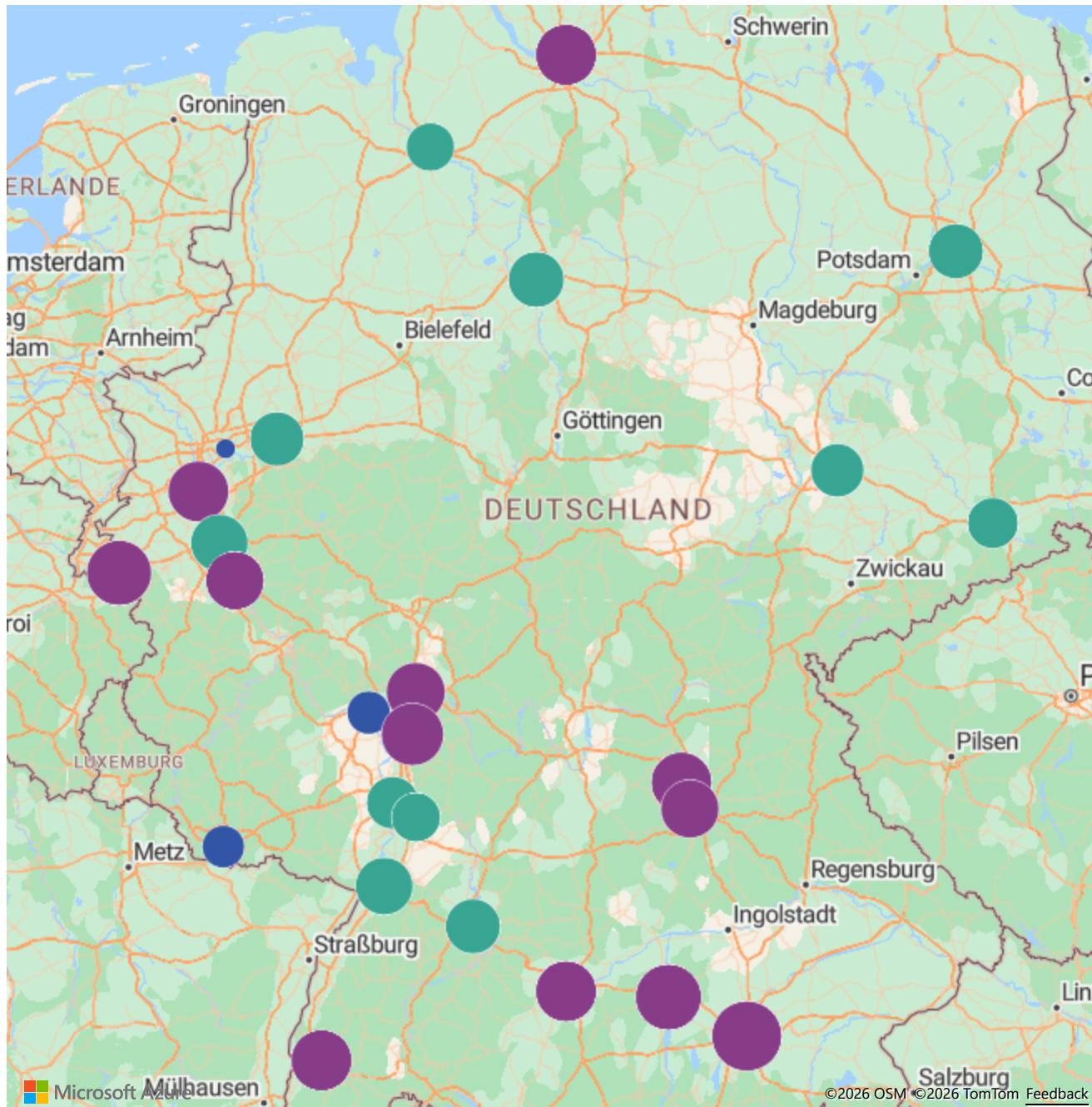
Stadt, Preis-Einkommens-Verhältnis und Hypothek als Prozentsatz des Einkommens



Preis-Miet-Verhältnis im Stadtzentrum im Vergleich zur Hypothek als Prozentsatz des Jahreseinkommens

Die Hypothekenbelastung ist in den meisten Städten moderat. München sticht als Ausreißer mit besonders hoher Belastung hervor.

Kategorie • Hoch (Purple) • Mittel (Teal) • Niedrig (Blue)

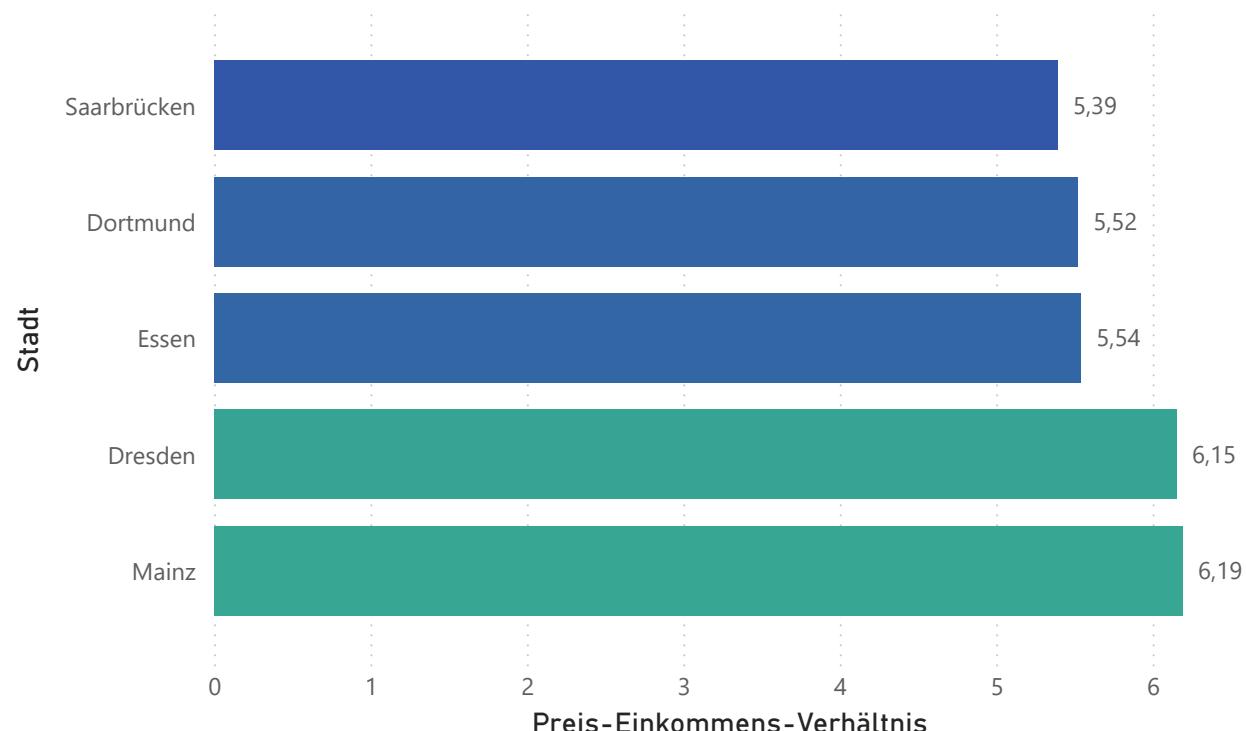


Preis-Miet-Verhältnis deutscher Städte

Das Preis-Miet-Verhältnis Stadtzentrum gibt das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresmiete an. Je niedriger der Wert, desto günstiger ist der Kaufpreis im Vergleich zur Miete.

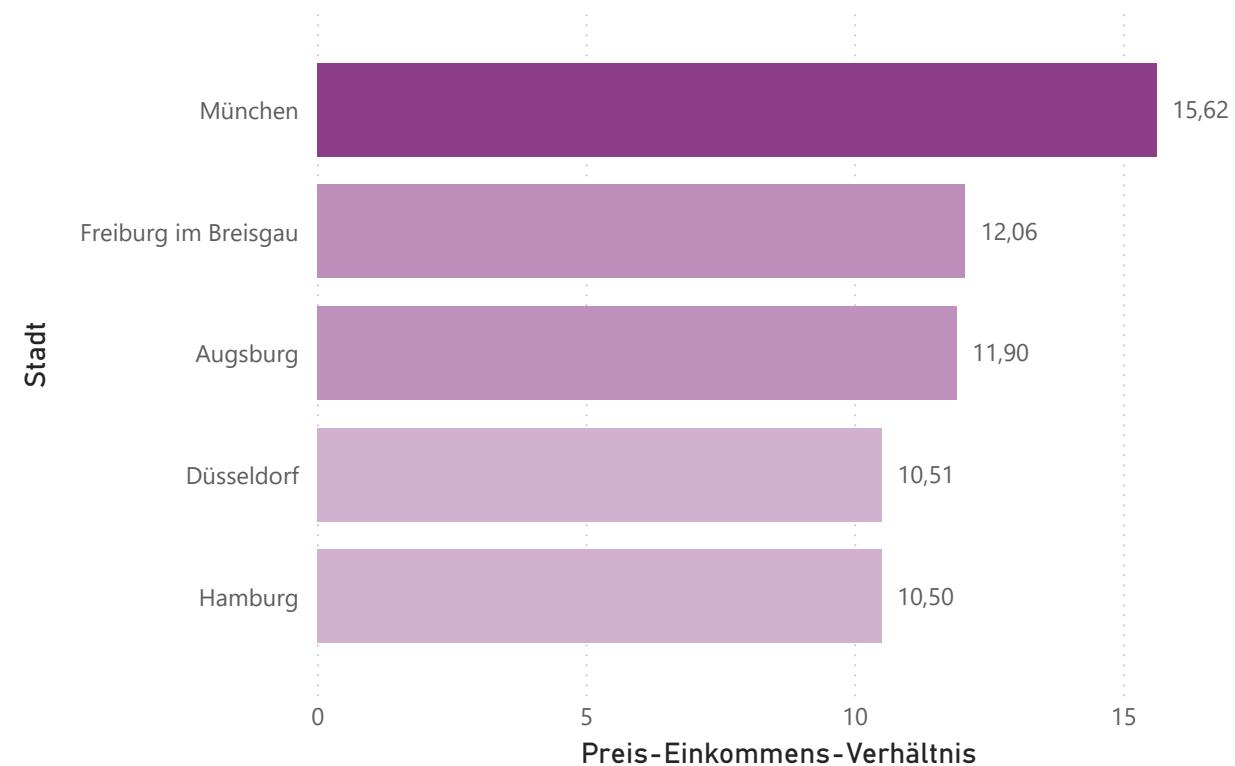
Top 5 Städte mit dem niedrigsten Preis-Einkommens-Verhältnis

Preis-Einkommens-Verhältnis 5,39 [5,39] 6,19



Top 5 Städte mit dem höchsten Preis-Einkommens-Verhältnis

Preis-Einkommens-Verhältnis 10,50 [10,50] 15,62



Saarbrücken: niedrigstes Preis-Einkommens-Verhältnis (5,39)

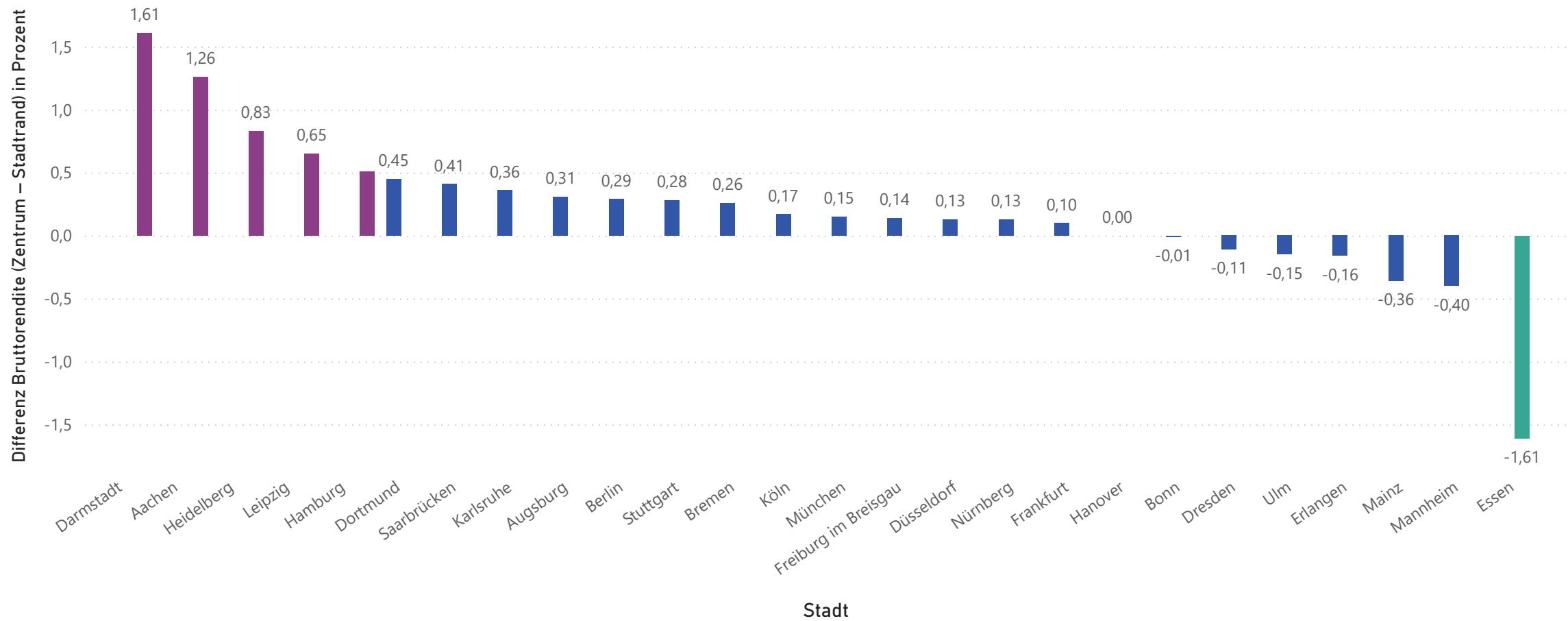
Ein Käufer müsste 5,39 Jahre des durchschnittlichen Einkommens aufwenden, um eine Immobilie zu erwerben.

München: höchstes Preis-Einkommens-Verhältnis (15,62)

Ein Käufer müsste 15,62 Jahre des durchschnittlichen Einkommens aufwenden, um eine Immobilie zu erwerben.

Renditeunterschied Zentrum vs. Stadtrand

Bruttomietrendite Vergleich ● Ähnlich ● Stadtrand besser ● Zentrum besser



Zentrum oder Stadtrand: Wo lohnt sich die Investition mehr?

In den meisten Städten unterscheiden sich Zentrum und Stadtrand kaum in der Rendite.
Nur Essen zeigt einen deutlichen Vorteil am Stadtrand.

Takeaways – Immobilienmärkte in deutschen Städten

Erschwinglichkeit

- **Saarbrücken** ist die erschwinglichste Stadt, mit einem **hohen Erschwinglichkeitsindex von 3,1**, d. h. Immobilien sind dort im Verhältnis zum Einkommen am günstigsten.
- **München** ist die am wenigsten erschwingliche Stadt, mit einem **Index von 1,1**, was auf hohe Immobilienpreise im Verhältnis zum Einkommen hinweist.
- Insgesamt gelten nur etwa **27 % der Städte** als erschwinglich.

Preis-Miet-Verhältnis

- **Saarbrücken** hat das günstigste Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresmiete (**5,39**).
- **München** hat das höchste Verhältnis (**15,62**) – Immobilien sind dort im Vergleich zur Miete sehr teuer.

Hypothekenbelastung

- Die durchschnittliche Hypothekenbelastung beträgt **51,5 % des Jahreseinkommens**.
- **München** sticht hervor, da die Belastung dort deutlich höher ist als in anderen Städten.

Rendite: Zentrum vs. Stadtrand

- In den meisten Städten unterscheidet sich die **Bruttonietrendite** zwischen Zentrum und Stadtrand kaum.
- **Essen** ist die Ausnahme: Am Stadtrand lässt sich etwas höhere Rendite erzielen.

Insights für Investoren

- Investoren sollten neben der Rendite auch **Erschwinglichkeit und Lagequalität** berücksichtigen.
- In einzelnen Städten können **Stadtrandlagen attraktiver** sein, z. B. in Essen.