

# **Immobilienmärkte in Deutschland 2021**

Rendite, Preise und Erschwinglichkeit

Datenanalyse: Janka Schultze



# 8,60

Durchschnitt 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.

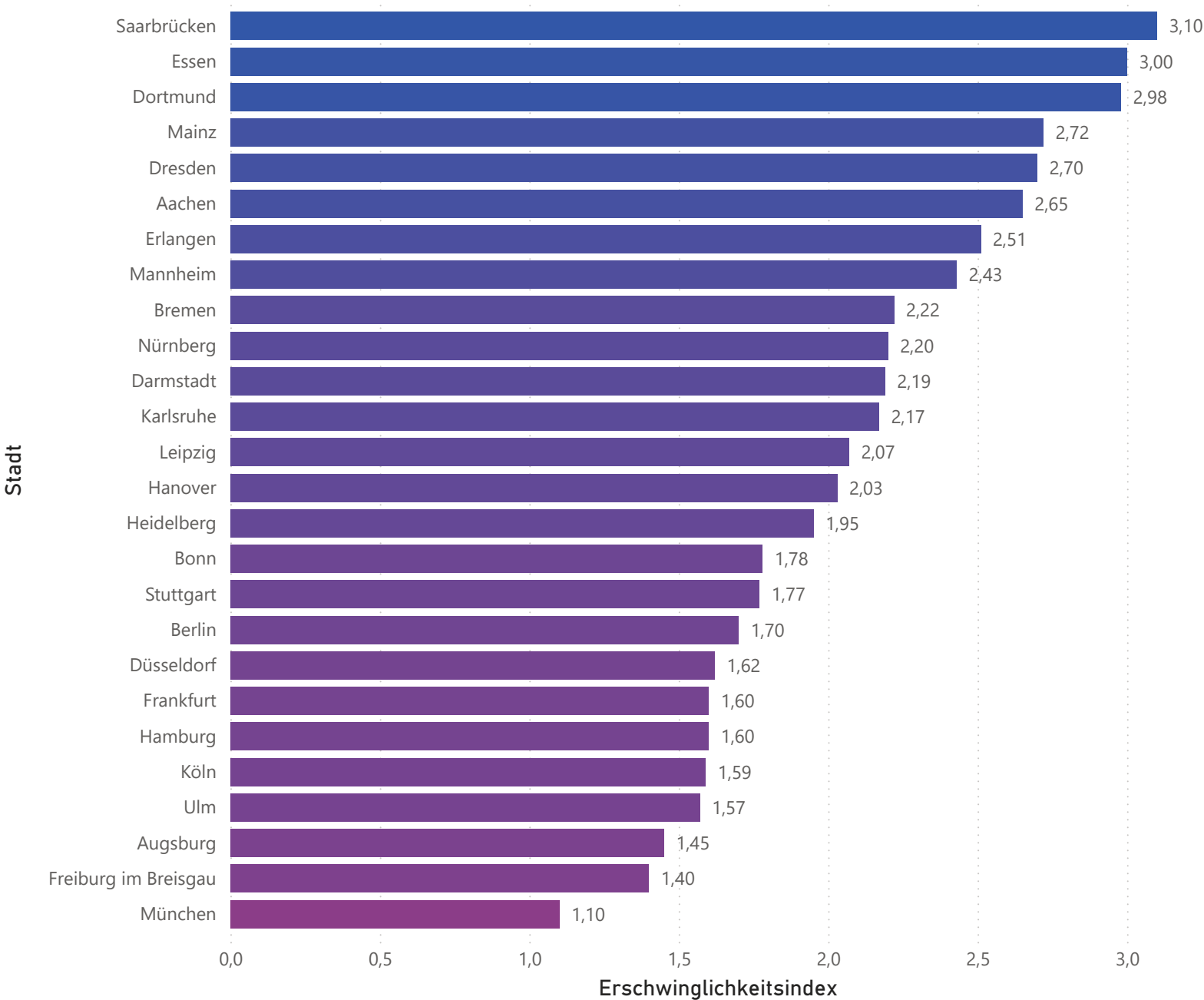
**Formel:** Kaufpreis / Jahresmiete.

### Preis-Miet-Verhältnis außerhalb des Stadtzentrums

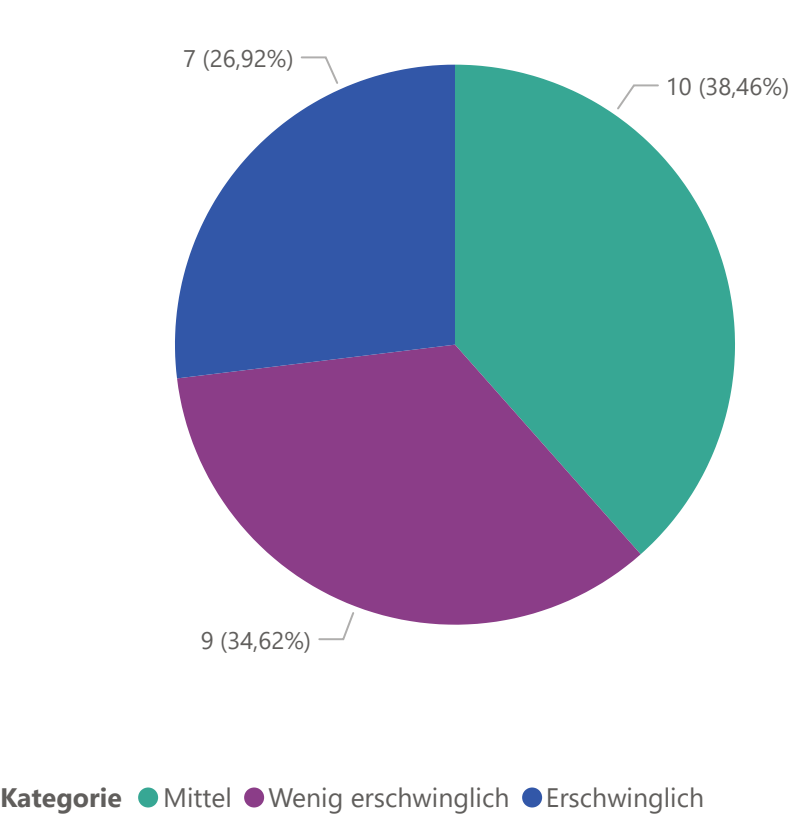
**Bedeutung:** Gleich wie oben, aber für Immobilien außerhalb des Zentrums.

Erschwinglichste Städte Deutschlands

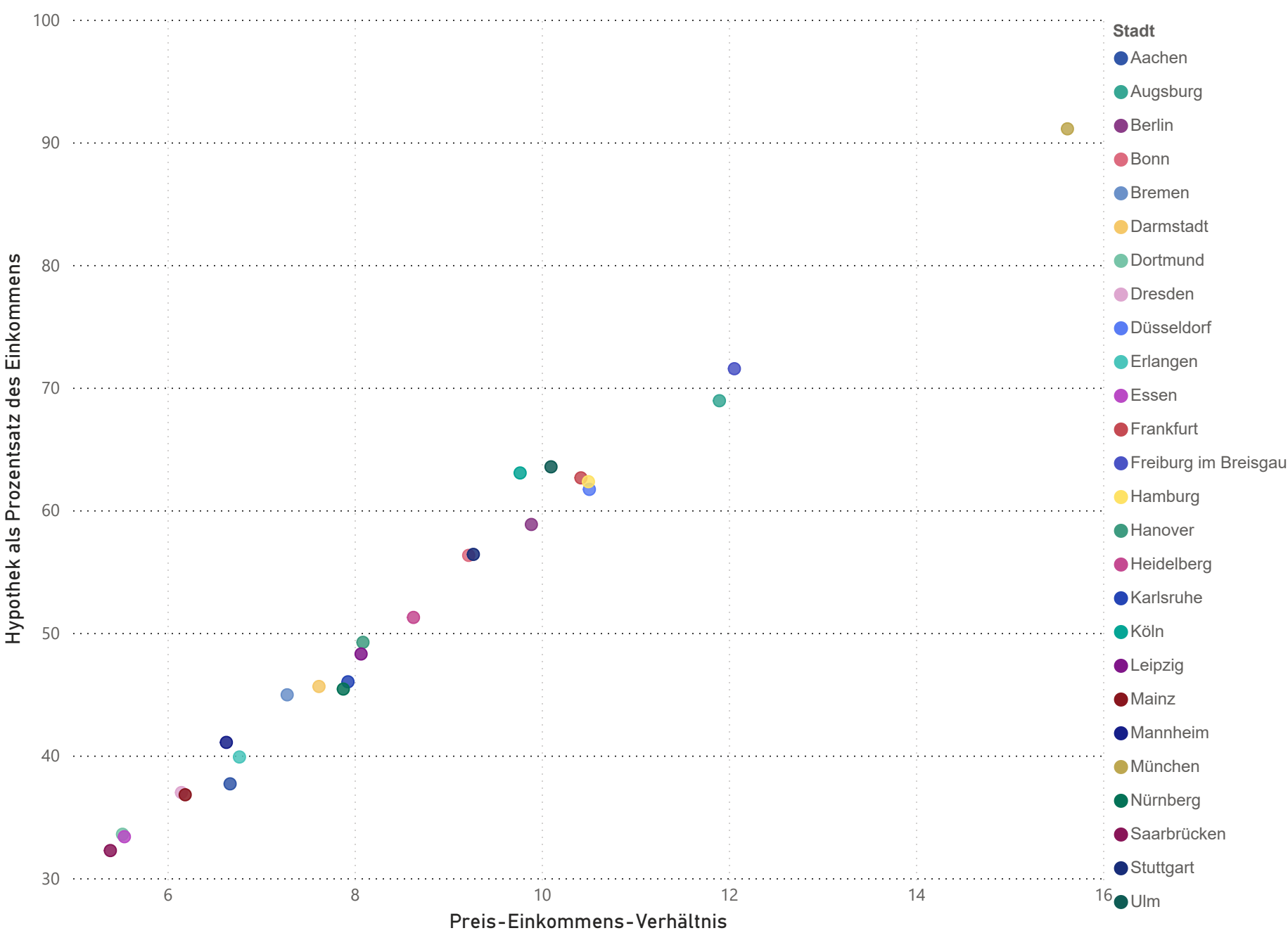
Erschwinglichkeitsindex 1,10 3,10



Anteil der Städte nach Erschwinglichkeit



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



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

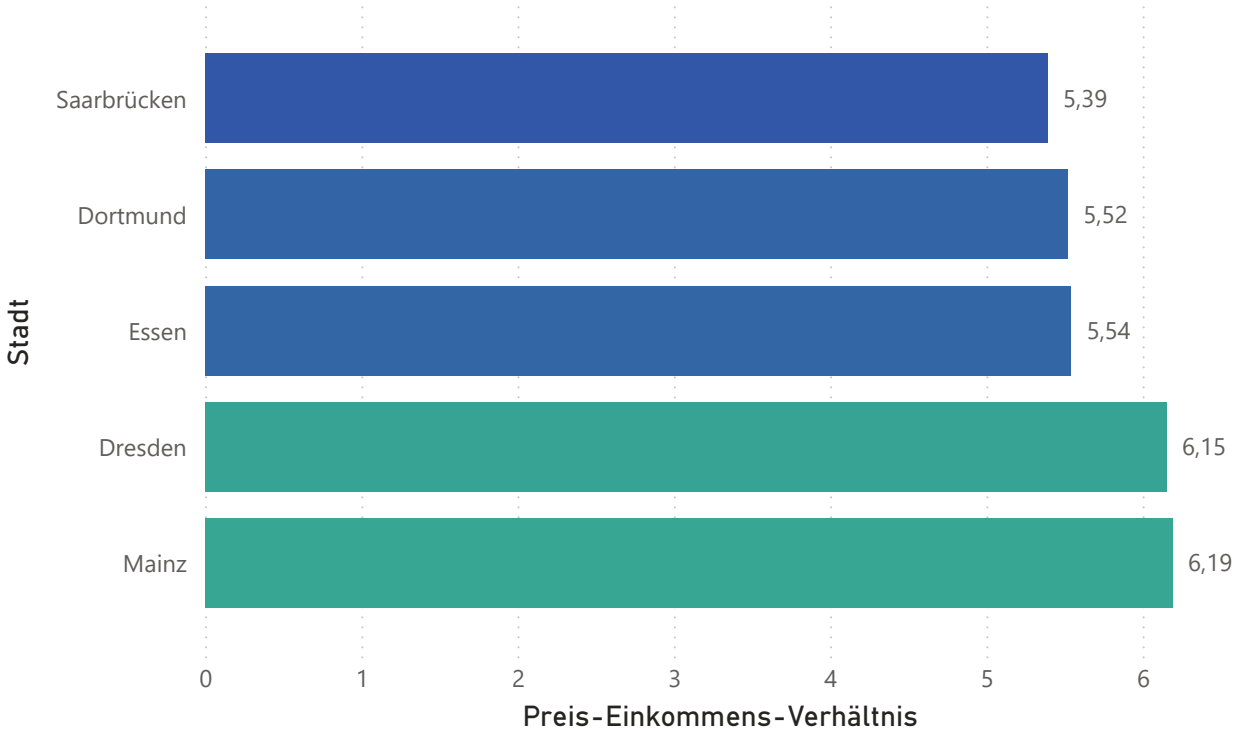
Die Hypothekenbelastung ist in den meisten Städten moderat. München sticht als Ausreißer mit besonders hoher Belastung hervor.



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 6,19

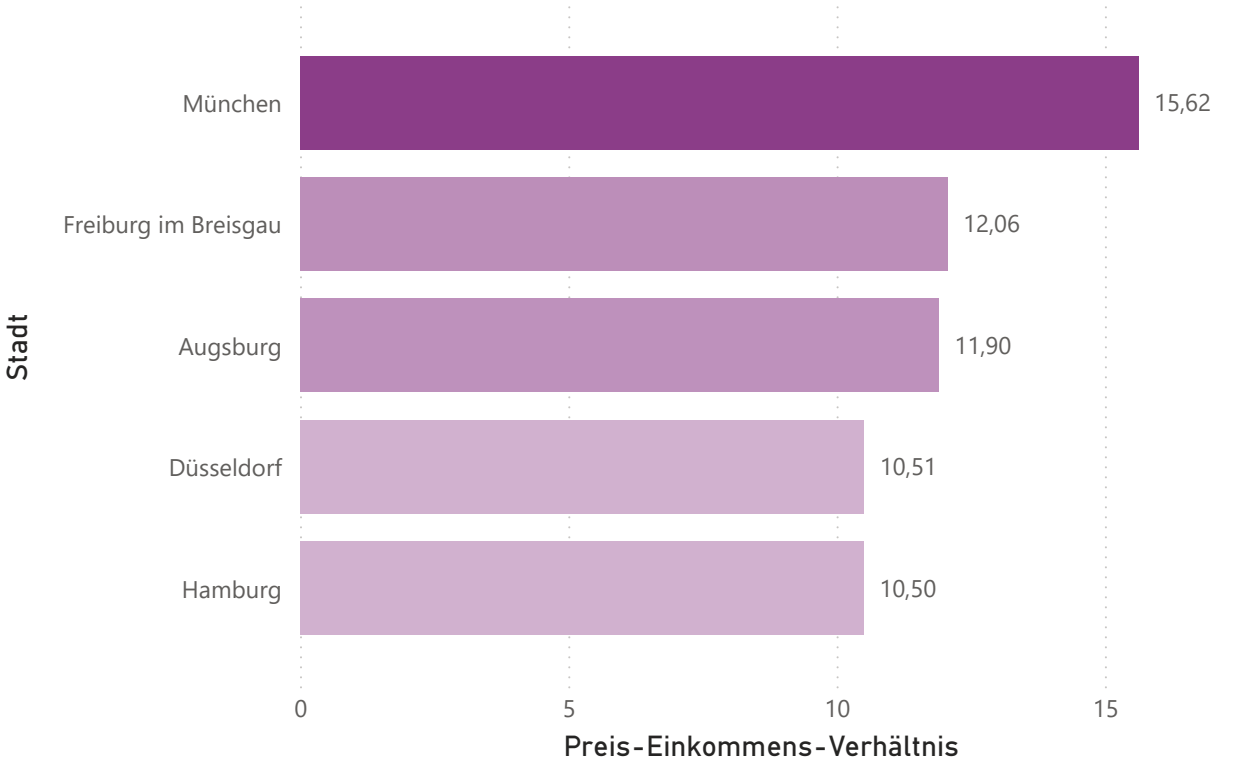


Saarbrücken: niedrigstes Preis-Einkommens-Verhältnis (5,39)

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

Top 5 Städte mit dem höchsten Preis-Einkommens-Verhältnis

Preis-Einkommens-Verhältnis 10,50 15,62

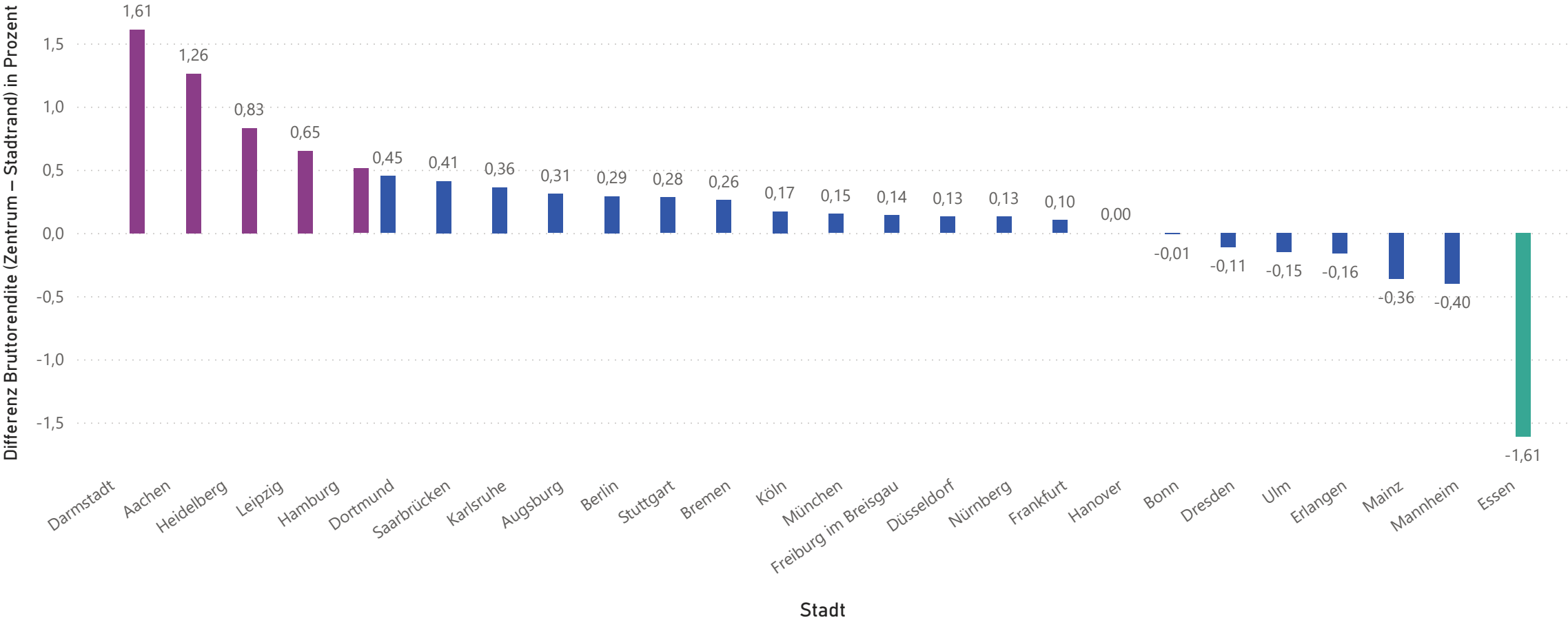


München: höchstes Preis-Einkommens-Verhältnis (15,62)

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 **Bruttomietrendite** 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.