

Große Cash./Gewos-Immobilienanalyse

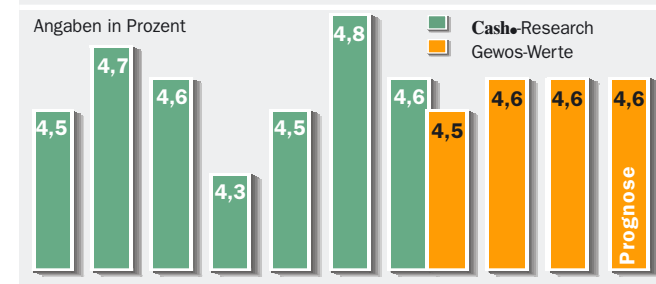
# Mieten und Preise in Deutschland

Cash. präsentiert den großen Immobilienreport in diesem Jahr zum zweiten Mal in Kooperation mit dem Hamburger Researchinstitut Gewos. Dessen Experten haben eine fundierte Miet- und Kaufpreisübersicht für 40 Standorte erstellt. Gewos ist das einzige Institut in Deutschland, das die Daten aller Wohnimmobilienverkäufe eines Jahres erfasst und auswertet. Die angegebenen Mieten und Kaufpreise für gute und mittlere Wohnlagen sind der Gewos-Datenbank entnommen und beziehen sich auf Wohnungen mit Größen von zirka 70 bis 100 Quadratmeter. Gewertet wurden alle von Gewos als gut und mittel eingestuft Stadtviertel, die angegebenen stellen lediglich eine Auswahl dar.

## Die höchsten und die niedrigsten Mietrenditen



## Mietrendite: Durchschnitt der 40 Standorte



Nach Angaben von Gewos liegt die gewichtete Mietrendite im Durchschnitt aller Standorte für 2005 bei 4,6 Prozent und wird für das Gesamtjahr 2006 voraussichtlich auf diesem Niveau bleiben.

Stadt	Wohnlagen	Kaufpreise in Euro pro qm			Mieten in Euro pro qm je Monat			Rendite bezogen auf Durchschnittsmieten/-preise gute Lage
		Standard	Spitze	Durchschnitt Vorjahreswert in Klammern	Standard	Spitze	Durchschnitt Vorjahreswert in Klammern	
Aachen	Gut: Aachen-West, Ronheide, Laurensberg, Brand	1.400 - 2.500	3.400	1.700 → (1.700)	5,23 - 6,40	8,00	6,03 ↑ (5,85)	<b>4,3 %</b> Vorjahr: 4,1 %
	Mittel: Stadtmitte, Hanbruch, Eilendorf	1.050 - 1.900	2.600	1.450 → (1.450)	4,20 - 5,75	6,90	5,26 ↓ (5,52)	
Augsburg	Gut: Pfersee, Inningen, Zentrum, Hochzoll Nord und Süd	1.500 - 2.150	2.600	1.750 ↑ (1.650)	5,32 - 7,29	7,65	6,48 ↑ (6,20)	<b>4,4 %</b> Vorjahr: 4,5 %
	Mittel: Hammerschmiede, Hochfeld, Herrenbach	1.250 - 1.800	2.150	1.400 ↑ (1.300)	4,60 - 6,96	7,41	5,81 ↑ (5,67)	
Berlin	Gut: Steglitz, Wilmersdorf, Charlottenburg	1.050 - 2.800	3.900	1.350 ↑ (1.300)	3,89 - 6,36	8,68	5,25 → (5,30)	<b>4,7 %</b> Vorjahr: 4,9 %
	Mittel: Prenzlauer Berg, Schöneberg, Pankow, Köpenick	850 - 2.300	3.200	1.300 ↑ (1.250)	3,73 - 5,88	7,63	4,95 ↑ (4,81)	
Bielefeld	Gut: Schildesche, Dornberg, Theesen, Jöllenbeck	1.050 - 2.150	2.650	1.450 ↑ (1.400)	4,56 - 6,68	8,11	5,74 → (5,65)	<b>4,8 %</b> Vorjahr: 4,8 %
	Mittel: Oldentrup, Milse, Sieker, Russeide	850 - 1.750	2.150	1.150 → (1.150)	4,30 - 5,80	7,29	5,24 → (5,16)	
Bochum	Gut: Querenburg, Linden, Wiemelhausen, Eppendorf, Grumme	1.400 - 2.300	2.550	1.600 → (1.600)	4,84 - 5,91	6,96	5,70 → (5,73)	<b>4,3 %</b> Vorjahr: 4,3 %
	Mittel: Altenbochum, Hustadt, Riemke, Laer	1.000 - 2.100	2.350	1.450 → (1.450)	4,64 - 5,71	6,76	5,50 → (5,48)	
Bonn	Gut: Innenstadt, Beuel-Süd, Kessenich, Poppelsdorf	1.350 - 2.100	3.600	1.750 → (1.750)	6,38 - 8,98	10,69	6,69 ↑ (6,45)	<b>4,6 %</b> Vorjahr: 4,4 %
	Mittel: Altstadt, Duisdorf, Vilich, Oberkassel	1.150 - 1.800	1.900	1.400 → (1.400)	6,21 - 7,30	8,80	6,51 ↑ (6,39)	
Bremen	Gut: Borgfeld, Findorff, Horn, Östliche Vorstadt	1.150 - 1.900	2.900	1.400 ↑ (1.350)	4,90 - 6,99	7,70	6,07 → (6,00)	<b>5,2 %</b> Vorjahr: 5,3 %
	Mittel: Osterholz, Hemelingen, Vegesack, Neustadt	850 - 1.400	2.150	1.100 → (1.100)	4,42 - 6,17	7,10	5,63 ↑ (5,53)	
Chemnitz	Gut: Bernsdorf, Kassberg, Altendorf, Adelsberg	1.000 - 1.700	1.750	1.450 ↓ (1.550)	4,23 - 5,12	5,85	4,78 → (4,84)	<b>4,0 %</b> Vorjahr: 3,7 %
	Mittel: Kapellenberg, Sonnenberg, Grüna, Rottluff	900 - 1.700	1.750	1.150 ↓ (1.200)	3,53 - 4,47	5,03	3,95 → (3,94)	
Cottbus	Gut: Altstadt, Branitz, Madlow	1.100 - 1.500	1.550	1.350 ↓ (1.450)	5,54 - 6,02	6,25	5,64 ↓ (5,76)	<b>5,0 %</b> Vorjahr: 4,8 %
	Mittel: Sandow, Spremberger Vorstadt	950 - 1.300	1.350	1.000 ↓ (1.100)	3,36 - 5,83	6,02	5,09 → (5,13)	
Dortmund	Gut: Aplerbeck, Höchsten, Berghofer Mark, Sölderholz	1.350 - 1.950	2.500	1.800 → (1.800)	6,02 - 7,19	7,89	6,63 → (6,61)	<b>4,4 %</b> Vorjahr: 4,4 %
	Mittel: Lütgendortmund, Wellinghofen, Brackel, Innenstadt-Ost	1.100 - 1.600	2.050	1.500 → (1.500)	4,50 - 5,99	7,01	5,25 → (5,24)	
Dresden	Gut: Bühlau, Blasewitz, Pillnitz, Innere Neustadt	850 - 2.600	3.000	2.250 ↑ (2.050)	5,01 - 6,03	6,86	5,54 → (5,47)	<b>3,0 %</b> Vorjahr: 3,2 %
	Mittel: Oberwartha, Leuben, Leutewitz, Johannstadt	650 - 2.000	2.250	1.700 ↓ (1.850)	4,70 - 5,89	6,67	5,33 → (5,25)	
Duisburg	Gut: Großenbaum, Buchholz, Huckingen, Baerl, Homberg	1.050 - 1.900	2.250	1.600 → (1.600)	4,43 - 6,40	8,08	5,45 → (5,48)	<b>4,1 %</b> Vorjahr: 4,1 %
	Mittel: Rheinhausen, Kaldenhausen, Wehofen	800 - 1.450	1.750	1.250 → (1.250)	4,16 - 5,99	7,67	5,09 ↓ (5,19)	
Düsseldorf	Gut: Kaiserswerth, Pempelfort, Benrath, Grafenberg, Itter	1.650 - 2.850	3.800	1.950 ↑ (1.850)	6,30 - 9,15	10,25	7,96 → (7,89)	<b>4,9 %</b> Vorjahr: 5,1 %
	Mittel: Lörick, Bilk, Unterrath, Gerresheim, Derendorf	1.400 - 2.200	2.400	1.800 ↑ (1.700)	5,50 - 8,25	9,20	7,11 → (7,10)	
Erfurt	Gut: Altstadt, Windischholzhausen, Brühl	1.100 - 1.600	1.650	1.500 ↓ (1.550)	4,29 - 7,11	7,56	6,42 → (6,36)	<b>5,1 %</b> Vorjahr: 4,9 %
	Mittel: Ringelberg, Andreasvorstadt, Krämpfervorstadt	900 - 1.250	1.300	1.100 → (1.100)	4,50 - 6,73	7,16	5,73 → (5,76)	
Essen	Gut: Werden, Haarzopf, Schönebeck, Heisingen	1.250 - 2.250	2.500	1.750 ↓ (1.800)	6,36 - 8,36	8,54	7,36 → (7,40)	<b>5,0 %</b> Vorjahr: 4,9 %
	Mittel: Stadtkern, Rüttenscheid, Frohnhausen, Übertuhr-Hinsel	950 - 1.700	1.900	1.450 → (1.450)	5,98 - 6,80	7,11	6,27 → (6,33)	
Frankfurt/Main	Gut: Nordend, Bockenheim, Altstadt	1.500 - 3.250	3.700	2.200 ↑ (2.050)	6,89 - 9,64	12,26	7,43 ↑ (7,33)	<b>4,1 %</b> Vorjahr: 4,3 %
	Mittel: Niederrad, Eschersheim, Bornheim	1.200 - 2.550	2.900	1.900 → (1.900)	5,91 - 7,49	8,50	6,56 → (6,51)	
Freiburg	Gut: St. Georgen, Zähringen, Littenweiler, Günterstal	2.000 - 2.900	3.650	2.500 ↑ (2.450)	6,69 - 9,01	9,75	7,43 ↑ (7,21)	<b>3,6 %</b> Vorjahr: 3,5 %
	Mittel: Rieselfeld, Haslach, Mooswald	1.650 - 2.350	2.950	2.200 ↑ (2.150)	5,61 - 7,99	8,74	6,33 ↑ (6,22)	
Halle/Saale	Gut: Dölau, Giebichenstein, Heide-Süd, Trotha	1.100 - 2.050	2.200	1.650 → (1.650)	4,98 - 6,01	6,91	5,10 ↓ (5,31)	<b>3,7 %</b> Vorjahr: 3,9 %
	Mittel: Lettin, Dautzsch, Tornau	750 - 1.850	2.000	1.150 ↓ (1.200)	3,83 - 6,16	7,36	4,94 ↓ (5,14)	
Hamburg	Gut: Winterhude, Eppendorf, Alstertal, Marienthal	1.850 - 3.350	4.450	2.350 → (2.350)	6,33 - 9,98	10,74	9,17 → (9,15)	<b>4,7 %</b> Vorjahr: 4,7 %
	Mittel: Niendorf, Bergedorf, Eimsbüttel, Lokstedt	1.350 - 2.500	3.250	1.850 ↑ (1.750)	4,65 - 8,41	9,56	6,24 → (6,24)	
Hannover	Gut: Mitte, Südstadt, Döhren, Oststadt	1.400 - 1.950	3.000	1.500 ↓ (1.550)	5,37 - 6,98	8,06	6,22 → (6,18)	<b>5,0 %</b> Vorjahr: 4,8 %
	Mittel: Stöcken, Vahrenwald, Seelhorst, Bult, Herrenhausen	1.100 - 1.550	2.400	1.400 ↓ (1.450)	4,99 - 5,80	6,50	5,42 ↓ (5,64)	



Illustrationen: Evelyn Neuss

# Wohnimmobilien

## Die besten Renditen

### Verhältnis Jahresmiete zu Kaufpreis gute Lage

1. Mönchengladbach	5,5 Prozent
2. Karlsruhe, Wuppertal	5,3 Prozent
3. Bremen	5,2 Prozent
4. Erfurt, Kiel, Lübeck	5,1 Prozent
5. Essen, Cottbus	5,0 Prozent
<b>Durchschnitt</b>	<b>4,4 Prozent</b>

## Die höchsten Preise (gute Lage)

### Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter gute Lage

1. München	3.100 Euro
2. Potsdam	2.800 Euro
3. Stuttgart	2.700 Euro
4. Freiburg	2.500 Euro
5. Hamburg	2.350 Euro
<b>Durchschnitt</b>	<b>1.848 Euro</b>

## Die niedrigsten Preise (mittlere Lage)

### Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter mittlere Lage

1. Cottbus	1.000 Euro
2. Bremen, Erfurt, Magdeburg	1.100 Euro
3. Bielefeld, Chemnitz, Halle, Lübeck, Mönchgl.	1.150 Euro
4. Saarbrücken, Wuppertal	1.200 Euro
5. Duisburg, Kiel	1.250 Euro
<b>Durchschnitt</b>	<b>1.506 Euro</b>

## Die höchsten Mieten (gute Lage)

### Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter gute Lage

1. München	9,59 Euro
2. Hamburg	9,17 Euro
3. Wiesbaden	8,76 Euro
4. Köln	8,08 Euro
5. Düsseldorf	7,96 Euro
<b>Durchschnitt</b>	<b>6,66 Euro</b>

## Die niedrigsten Mieten (mittlere Lage)

### Durchschnittspreis in Euro pro Quadratmeter mittlere Lage

1. Chemnitz	3,95 Euro
2. Magdeburg	4,83 Euro
3. Leipzig	4,91 Euro
4. Schwerin	4,93 Euro
5. Halle/Saale	4,94 Euro
<b>Durchschnitt</b>	<b>5,79 Euro</b>

Stadt	Wohnlagen	Kaufpreise in Euro pro qm			Mieten in Euro pro qm je Monat			Rendite bezogen auf Durchschnitts- mieten/-preise gute Lage
		Standard	Spitze	Durchschnitt Vorjahreswert in Klammern	Standard	Spitze	Durchschnitt Vorjahreswert in Klammern	
Karlsruhe	<b>Gut:</b> Weststadt, Durlach, Waldstadt, Rüppur	1.350 – 2.600	3.800	1.700 ↑ (1.650)	6,18 – 7,81	8,44	7,54 ↑ (7,39)	<b>5,3 %</b> Vorjahr: 5,3 %
	<b>Mittel:</b> Mühlburg, Nordstadt, Rintheim, Oststadt	1.100 – 2.050	3.050	1.650 ↑ (1.600)	5,50 – 6,84	7,31	6,73 → (6,69)	
Kiel	<b>Gut:</b> Kronshagen, Schilksee, Schulensee, Düstembrook	1.250 – 1.750	2.000	1.650 ↑ (1.600)	5,96 – 7,61	8,69	7,06 → (6,99)	<b>5,1 %</b> Vorjahr: 5,2 %
	<b>Mittel:</b> Wik, Hassee, Elmschenhagen	950 – 1.300	1.500	1.250 → (1.250)	4,97 – 6,89	7,50	6,08 → (6,13)	
Köln	<b>Gut:</b> Innenstadt, Agnesviertel, Bayenthal, Südstadt	1.550 – 2.600	3.350	2.200 ↑ (2.050)	7,39 – 8,63	10,72	8,08 ↑ (7,98)	<b>4,4 %</b> Vorjahr: 4,7 %
	<b>Mittel:</b> Nippes, Dellbrück, Porz, Lövenich, Ehrenfeld	1.250 – 2.050	2.650	1.750 ↑ (1.650)	6,35 – 7,90	10,03	7,31 → (7,34)	
Leipzig	<b>Gut:</b> Südvorstadt, Schleußig, Waldstraßenviertel	1.500 – 2.600	2.750	1.850 ↑ (1.800)	5,24 – 6,65	8,42	5,91 → (5,90)	<b>3,8 %</b> Vorjahr: 3,9 %
	<b>Mittel:</b> Lössnig, Gohlis-Nord, Plagwitz	1.150 – 2.000	2.100	1.350 → (1.350)	4,07 – 5,64	7,13	4,91 → (4,97)	
Lübeck	<b>Gut:</b> St. Lorenz, St. Gertrud, Innenstadt-Ost	1.200 – 2.100	2.500	1.750 ↑ (1.700)	5,55 – 8,08	8,59	7,43 ↑ (7,33)	<b>5,1 %</b> Vorjahr: 5,2 %
	<b>Mittel:</b> Groß-Steinrade, Strecknitz, Marli	750 – 1.200	1.450	1.150 ↑ (1.100)	4,34 – 6,68	7,22	5,37 → (5,33)	
Magdeburg	<b>Gut:</b> Neustadt, Stadtfeld West und Ost, Sudenburg	900 – 1.550	2.000	1.450 ↓ (1.500)	3,77 – 5,94	7,52	5,45 → (5,47)	<b>4,5 %</b> Vorjahr: 4,4 %
	<b>Mittel:</b> Ottersleben, Neustädter Feld, Prester	700 – 1.200	1.550	1.100 ↓ (1.150)	3,21 – 5,68	7,52	4,83 → (4,83)	
Mainz	<b>Gut:</b> Lerchenberg, Bretzenheim, Finthen, Altstadt, Gonsenheim	1.600 – 2.150	2.650	1.950 ↑ (1.900)	6,45 – 8,11	10,16	7,61 ↑ (7,50)	<b>4,7 %</b> Vorjahr: 4,7 %
	<b>Mittel:</b> Weisenau, Hechtsheim, Mombach	1.500 – 2.000	2.500	1.850 → (1.850)	5,24 – 7,12	9,03	6,49 → (6,40)	
Mannheim	<b>Gut:</b> Almenhof, Schwetzingenstadt, Friedrichsfeld	1.600 – 2.300	2.450	2.050 ↑ (1.950)	5,72 – 7,25	8,36	6,68 → (6,63)	<b>3,9 %</b> Vorjahr: 4,1 %
	<b>Mittel:</b> Gartenstadt, Neckarstadt	1.250 – 1.800	1.900	1.600 ↑ (1.550)	4,67 – 6,52	7,50	5,68 ↑ (5,56)	
Mönchengladbach	<b>Gut:</b> Neuwerk, Odenkirchen, Windberg, Pongs, Großheide	1.150 – 2.300	2.550	1.400 ↑ (1.350)	4,81 – 7,19	7,50	6,39 ↑ (6,29)	<b>5,5 %</b> Vorjahr: 5,6 %
	<b>Mittel:</b> Holt, Pesch, Ohler, Eicken	950 – 1.950	2.150	1.150 ↑ (1.100)	3,79 – 5,92	6,50	4,97 → (5,04)	
München	<b>Gut:</b> Schwabing, Waldtrudering, Neuhausen, Solln, Haidhausen	2.350 – 3.850	4.200	3.100 → (3.100)	9,09 – 10,22	11,99	9,59 ↑ (9,19)	<b>3,7 %</b> Vorjahr: 3,6 %
	<b>Mittel:</b> Sendling, Untergiesing, Moosach, Johanneskirchen	2.000 – 3.250	3.550	2.600 ↑ (2.550)	8,43 – 9,56	11,50	8,93 ↑ (8,60)	
Münster	<b>Gut:</b> City, Sudmühle, Südviertel, Nordviertel, Geist, Kreuzviertel	1.250 – 2.750	3.200	1.850 → (1.850)	5,31 – 6,99	7,70	6,52 ↑ (6,42)	<b>4,2 %</b> Vorjahr: 4,2 %
	<b>Mittel:</b> Zentrum Nord, Gievenbeck, Nienberge	950 – 2.100	2.850	1.500 ↓ (1.600)	5,12 – 6,39	7,27	5,69 → (5,61)	
Nürnberg	<b>Gut:</b> St. Johannis, Wöhrer See, Zerzabelshof, Gärten h.d. Veste	1.250 – 2.650	3.100	1.650 ↑ (1.600)	5,23 – 6,70	7,31	5,99 ↑ (5,87)	<b>4,4 %</b> Vorjahr: 4,4 %
	<b>Mittel:</b> Gartenstadt, Galgenhof, Eberhardshof, St. Lorenz	950 – 2.100	2.400	1.400 ↑ (1.350)	4,82 – 6,21	6,82	5,68 ↑ (5,51)	
Potsdam	<b>Gut:</b> Nauener Vorstadt, Hist. Innenstadt, Jägervorstadt, Babelsberg	2.100 – 2.900	3.500	2.800 ↑ (2.600)	6,50 – 8,21	8,82	7,25 → (7,19)	<b>3,1 %</b> Vorjahr: 3,3 %
	<b>Mittel:</b> Brandenburger Vorstadt, Kirchsteigfeld, Bornstedt	1.400 – 2.600	3.100	2.350 ↑ (2.200)	4,50 – 6,67	7,72	5,59 ↑ (5,46)	
Regensburg	<b>Gut:</b> Galgenberg, Altstadtrandbezirke, Süden	1.550 – 2.650	3.200	2.000 ↑ (1.950)	4,70 – 7,44	7,65	7,25 ↑ (7,12)	<b>4,3 %</b> Vorjahr: 4,4 %
	<b>Mittel:</b> Reinhausen, Ziegelsdorf, Weichs, Konradsiedlung	1.250 – 2.350	2.850	1.750 ↑ (1.700)	4,49 – 5,95	6,95	5,51 ↑ (5,34)	
Rostock	<b>Gut:</b> Gehlsdorf, Nördliche Altstadt, Diedrichshagen, Östliche Altstadt	1.250 – 2.350	2.750	2.050 ↑ (2.000)	5,78 – 8,03	9,42	6,47 ↑ (6,25)	<b>3,8 %</b> Vorjahr: 3,8 %
	<b>Mittel:</b> Reutershagen, Südstadt, Hansaviertel, Komponistenviertel	900 – 1.750	2.050	1.400 ↑ (1.350)	3,88 – 7,43	8,67	5,80 → (5,74)	
Saarbrücken	<b>Gut:</b> St. Johann, Schenkelberg, Rodenhof, Am Staden	1.250 – 1.900	2.150	1.650 ↓ (1.700)	5,55 – 7,01	7,42	6,25 → (6,29)	<b>4,5 %</b> Vorjahr: 4,4 %
	<b>Mittel:</b> St. Arnual, Alt-Saarbrücken West	900 – 1.650	1.850	1.200 → (1.200)	4,50 – 5,50	6,13	5,10 → (5,19)	
Schwerin	<b>Gut:</b> Ostorfer Hals, Mueß, Altstadt/Schelfstadt, Paulstadt/Feldstadt	1.150 – 1.750	1.900	1.650 ↑ (1.600)	4,80 – 6,30	6,53	5,67 → (5,64)	<b>4,1 %</b> Vorjahr: 4,2 %
	<b>Mittel:</b> Neumühle, Ostorf, Lankow, Friedrichsthal, Krebsförden	950 – 1.400	1.550	1.300 ↓ (1.400)	4,40 – 5,25	5,50	4,93 ↑ (4,80)	
Stuttgart	<b>Gut:</b> Degerloch, Botnang, Riedenberg	1.900 – 3.450	3.650	2.700 ↑ (2.650)	7,05 – 7,85	10,50	7,41 ↑ (7,12)	<b>3,3 %</b> Vorjahr: 3,2 %
	<b>Mittel:</b> Vaihingen, Wangen, Bad Cannstadt	1.450 – 2.650	2.800	2.200 → (2.200)	6,70 – 7,85	9,50	7,27 ↑ (6,98)	
Wiesbaden	<b>Gut:</b> Heßloch, Kloppenheim, Naurod, Kohlheck, Frauenstein	2.000 – 2.450	2.650	2.250 ↑ (2.100)	8,05 – 9,48	10,50	8,76 ↑ (8,64)	<b>4,7 %</b> Vorjahr: 4,9 %
	<b>Mittel:</b> Dotzheim, Bierstadt, Mitte West	1.750 – 2.150	2.300	1.800 ↑ (1.750)	6,50 – 7,72	8,72	7,11 ↑ (6,95)	
Wuppertal	<b>Gut:</b> Briller Viertel, Ronsdorf, Cronenberg, Dönberg, Katernberg	1.000 – 1.700	2.350	1.350 → (1.350)	5,25 – 6,90	8,65	5,99 → (5,99)	<b>5,3 %</b> Vorjahr: 5,3 %
	<b>Mittel:</b> Barmen, Oberbarmen, Uellendahl	900 – 1.550	2.150	1.200 → (1.200)	4,80 – 6,45	8,20	5,54 → (5,54)	

