

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

Eine immowelt Analyse für 70 Großstädte zeigt, wie viel Gewinn Eigentümer einer Wohnung (60 bis 80 m²; Kauf vor 10 Jahren) beim Verkauf aktuell machen – und wie lange es dauert, diesen durch die Vermietung zu erwirtschaften:

- **Größter Gewinn beim Wohnungsverkauf: In München machen Eigentümer ein Plus von 386.000 Euro – dafür müssten sie 31 Jahre weitervermieten**
- **Kaufpreise sind Mieten enteilt: In Freiburg, Heidelberg und Augsburg winken Gewinne von rund 200.000 Euro – beim Vermieten würde es sogar bis zu 34 Jahre dauern, bis diese Summe erwirtschaftet wird**
- **Vor- und Nachteile vom Verkauf: Sicherer Gewinn, aber kaum alternative Investitionsmöglichkeiten**
- **Niedrige Kaufpreise und Mieten: Bislang geringe Gewinne im Ruhrgebiet und im Osten**

Nürnberg, 2. Juni 2021. Wer vor 10 Jahren eine Immobilie als Kapitalanlage gekauft hat, hat das Geld in der Regel gut angelegt. Denn durch die stark gestiegenen Kaufpreise würde beim jetzigen Verkauf in den meisten Großstädten ein sechsstelliger Gewinn warten. Doch lohnt sich jetzt der Verkauf oder ist weiterhin vermieten doch sinnvoller? Eine immowelt Analyse untersucht, wie viel Gewinn Immobilienbesitzer, die vor 10 Jahren eine Eigentumswohnung mit 60 bis 80 Quadratmetern gekauft haben, nun beim Verkauf erwirtschaften würden und wie lange es dauert, diesen durch die Vermietung zu generieren. Demnach würde es in der Spitze gut 30 Jahre dauern, bis der Verkaufserlös durch Mietzahlungen erzielt wird.

Den meisten Gewinn aller untersuchten 70 Städte würden Verkäufer nach 10 Jahren in München machen: 2010 hat eine Wohnung zwischen 60 und 80 Quadratmeter 190.000 Euro gekostet, aktuell liegt der mittlere Verkaufspreis schon bei 550.000 Euro. Abzüglich Kaufnebenkosten und Restschuld stehen beim Verkauf unterm Strich 386.000 Euro Gewinn. Würde die Immobilie weitervermietet werden, dauert es 31 Jahre, bis durch Mieteinnahmen die gleiche Summe erwirtschaftet wird. In weiteren Metropolen ist das Preisniveau deutlich geringer: In Hamburg winken dennoch 222.000 Euro Gewinn. Dafür müssten

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Eigentümer 30 weitere Jahre vermieten. In Berlin sind es 237.000 Euro und 27 Jahre.

Kaufpreise sind Mieten enteilt

In kleineren Studentenstädten ist die Zeitspanne zum Teil sogar noch größer: In Freiburg (34 Jahre), Heidelberg (32 Jahre) oder Augsburg (30 Jahre) ist die Nachfrage nach Anlageobjekten so stark gestiegen, dass die Preiskurve in den vergangenen 10 Jahren steil nach oben gezeigt hat und die möglichen Verkaufserlöse entsprechend hoch sind. Rund 200.000 Euro könnten Verkäufer in den drei Städten aktuell Gewinn machen.

Durch die Vermietung würde es hingegen sehr lange dauern, vergleichbare Summen zu erzielen. Das liegt vor allem daran, dass die Kaufpreise den Mieten in den vergangenen Jahren zunehmend enteilt sind: Während der Mietmarkt vielerorts reguliert ist und die Mieten dadurch langsamer steigen, gibt es bei den Kaufpreisen kaum Grenzen nach oben. Die stetig hohe Nachfrage, befeuert durch die anhaltende Niedrigzinsphase, lässt die Kaufpreise seit Jahren immer weiter steigen.

Das spricht für den Verkauf und das dagegen

Benötigen Immobilienbesitzer das Geld aus dem Verkauf, um die eigenen Wohnsituation zu verändern, kann sich der Verkauf derzeit lohnen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn sich eine Familie durch den Wechsel von einer Wohnung in ein Haus vergrößern oder ein Rentnerpaar im Alter in eine seniorengerechte Immobilie ziehen möchte. Auch der Aufwand durch die Vermietung kann ein Grund für die Veräußerung sein. Zudem besteht das Risiko, dass die Immobilienpreise wieder sinken und der Gewinn in Zukunft geringer ausfällt als jetzt. In der Vergangenheit ist dies bereits öfters passiert.

Wahrscheinlicher ist es aber, dass die Kaufpreise für Immobilien auch in den nächsten Jahren weiter steigen – wenngleich sich der Anstieg in besonders angespannten Märkten etwas abbremsen könnte. Die [immowelt Prognose](#) zeigt, wie stark sich die Preise bereits bis Ende dieses Jahres erhöhen werden. Heißt, wer erst in ein paar Jahren verkauft, wird wahrscheinlich noch mehr Gewinn machen als jetzt. Hinzu kommt, dass es aufgrund der Niedrigzinsphase kaum renditestarke Anlagemöglichkeiten gibt. Einen derart großen Wertzuwachs bei vergleichsweise geringem Risiko wie bei Immobilien findet man kaum. Eigentümer, die keine größeren Anschaffungen planen, machen somit höchstwahrscheinlich keinen Fehler, die Wohnung weiter zu vermieten.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Am wenigsten Gewinn im Osten und Ruhrgebiet

Während sich in den beliebtesten deutschen Großstädten die Kaufpreise in den vergangenen 10 Jahren mehr als verdoppelt haben, sind sie in den strukturschwachen Regionen in Ostdeutschland und im Ruhrgebiet nur geringfügig gestiegen. Die Gewinne, die Eigentümer beim Verkauf jetzt realisieren können, sind vergleichsweise gering. So bleiben in Oberhausen nach Abzug der Restschuld und der Nebenkosten 18.000 Euro übrig, in Duisburg 35.000 Euro und in Chemnitz 37.000 Euro. Da dort das Verhältnis von Kauf- und Mietpreisen noch ausgewogener ist, wären diese Beträge beim Weitervermieten nach 14 bis 16 Jahren erwirtschaftet.

Doch es gibt auch Ausnahmen: Einige ost- und westdeutsche Großstädte sind besonders in den letzten Jahren immer mehr im Kommen. So sind in Essen beim Verkauf aktuell 70.000 Euro Gewinn möglich, in Dresden und Leipzig sogar knapp über 100.000 Euro.

[Eigentümer, die wissen wollen, was ihre Immobilie wert ist, können sich ab sofort in der neuen immowelt Price Map über das aktuelle Preisniveau informieren.](#)

Übersicht über den zu erwartenden Gewinn (Verkaufspreise abzüglich Restschuld und Kaufnebenkosten) von Wohnungen (60 bis 80 m²) nach 10 Jahren Besitz:

Stadt	Kaufpreis 2010	Verkaufspreis 2020	Gewinn*
Aachen	96.000 €	207.000 €	127.000 €
Augsburg	98.000 €	290.000 €	214.000 €
Berlin	90.000 €	309.000 €	237.000 €
Bielefeld	75.000 €	149.000 €	93.000 €
Bochum	84.900 €	119.000 €	45.000 €
Bonn	98.000 €	211.000 €	139.000 €
Bottrop	79.000 €	137.000 €	72.000 €
Braunschweig	68.000 €	160.000 €	116.000 €
Bremen	67.500 €	165.000 €	122.000 €
Bremerhaven	39.000 €	89.000 €	73.000 €
Chemnitz	55.000 €	75.000 €	37.000 €
Darmstadt	122.000 €	270.000 €	170.000 €
Dortmund	75.000 €	115.000 €	55.000 €
Dresden	80.500 €	165.000 €	103.000 €
Düsseldorf	110.000 €	264.000 €	178.000 €

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Duisburg	69.950 €	92.000 €	35.000 €
Erfurt	78.000 €	147.000 €	88.000 €
Erlangen	135.500 €	280.000 €	155.000 €
Essen	75.300 €	127.000 €	70.000 €
Frankfurt	145.000 €	375.000 €	253.000 €
Freiburg	144.000 €	358.000 €	231.000 €
Fürth	90.000 €	259.000 €	192.000 €
Gelsenkirchen	60.000 €	79.000 €	35.000 €
Hagen	77.250 €	90.000 €	22.000 €
Halle (Saale)	64.420 €	140.000 €	93.000 €
Hamburg	138.000 €	348.000 €	222.000 €
Hamm	65.000 €	110.000 €	63.000 €
Hannover	75.000 €	200.000 €	149.000 €
Heidelberg	145.900 €	349.000 €	218.000 €
Heilbronn	89.000 €	235.000 €	169.000 €
Ingolstadt	144.900 €	320.000 €	192.000 €
Jena	113.500 €	210.000 €	114.000 €
Karlsruhe	115.500 €	268.000 €	175.000 €
Kassel	66.500 €	165.000 €	117.000 €
Kiel	85.000 €	217.000 €	148.000 €
Koblenz	90.000 €	217.000 €	140.000 €
Köln	118.500 €	270.000 €	174.000 €
Krefeld	69.900 €	129.000 €	80.000 €
Leipzig	69.000 €	163.000 €	109.000 €
Leverkusen	86.500 €	169.000 €	101.000 €
Ludwigshafen	78.500 €	175.000 €	119.000 €
Lübeck	79.000 €	220.000 €	160.000 €
Magdeburg	46.000 €	96.000 €	75.000 €
Mainz	119.000 €	250.000 €	157.000 €
Mannheim	98.500 €	239.000 €	160.000 €
Mönchengladbach	59.000 €	117.000 €	82.000 €
Moers	79.000 €	135.000 €	73.000 €
Mülheim	85.000 €	125.000 €	52.000 €
München	190.000 €	550.000 €	386.000 €
Münster	123.500 €	272.000 €	165.000 €
Neuss	70.700 €	213.000 €	173.000 €
Nürnberg	93.000 €	249.000 €	180.000 €
Oberhausen	79.500 €	87.000 €	18.000 €

immowelt AG
 Nordostpark 3-5
 90411 Nürnberg

Pressekontakt:
 Barbara Schmid
 +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Offenbach	98.000 €	260.000 €	187.000 €
Oldenburg	89.750 €	215.000 €	140.000 €
Osnabrück	69.500 €	169.000 €	122.000 €
Paderborn	75.500 €	214.000 €	157.000 €
Pforzheim	85.500 €	189.000 €	121.000 €
Potsdam	118.750 €	289.000 €	182.000 €
Recklinghausen	77.150 €	112.000 €	47.000 €
Regensburg	135.000 €	327.000 €	206.000 €
Rostock	107.000 €	187.000 €	87.000 €
Saarbrücken	70.000 €	125.000 €	79.000 €
Solingen	79.000 €	168.000 €	105.000 €
Stuttgart	127.000 €	329.000 €	230.000 €
Trier	118.000 €	250.000 €	145.000 €
Ulm	125.000 €	254.000 €	143.000 €
Wiesbaden	125.000 €	266.000 €	155.000 €
Würzburg	123.850 €	260.000 €	150.000 €
Wuppertal	65.000 €	110.000 €	65.000 €

[Ausführliche Ergebnisgrafiken, inklusive aller Kauf- und Mietpreise sowie der Gewinne beim Verkauf, stehen hier zum Download zur Verfügung.](#)

Methodik

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,

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG



bis durch Mieteinnahmen der Verkaufsgewinn erzielt wird, wurden die zu erwartenden Mieten hochgerechnet. Weitere Mieterhöhungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und umzugsauktion.de weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: April 2021

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



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