

18. AUGUST 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Alt und voller Glanz: Immobilienklima in Deutschlands schönsten Altstädten

- *Von 30 analysierten Städten mit Deutschlands schönsten Altstädten liegen 20 unter einem Kaufpreisfaktor von 24, darunter für Käufer attraktive Orte wie Rheda-Wiedenbrück mit 2.354,59 €/m², Lüneburg mit 2.967,55 €/m², Nördlingen mit 2.127,49 €/m², Celle mit 1.850,47 €/m² und Görlitz mit 857,67 €/m²*
- *Bemerkenswert: Bis auf Lübeck mit 3.222,85 €/m² und Koblenz mit 2.955,31 €/m² liegen die zehn Städte mit einem Kaufpreisfaktor von mehr als 24 allesamt im Süden Deutschlands, besonders ins Auge fällt dabei der Bodensee mit den Städten Meersburg mit Kaufpreisen von 4.548,54 €/m² und Konstanz mit 5.315,82 €/m²*
- *Besonders die Altstädte in der Welterbeliste sind attraktiv: Beispielhaft sind Goslar mit 899,60 €/m², Quedlinburg mit 840,51 €/m², Weimar mit 2.028,97 €/m² und Wismar mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.911,06 €/m² zu nennen*

Berlin, 18. AUGUST 2020 – Ob Kleinstadt oder Großstadt: Deutschlands Altstadtjuwelen sind nicht nur einen Besuch im Sommer wert, sondern laden auch zum dort Leben ein. Denn zahlreiche Städte haben in den letzten Jahrzehnten viel Geld in die Hand genommen, um ihre Altstadtbezirke zu sanieren. Dass damit nicht nur dem Tourismusgewerbe vor Ort ein Gefallen getan wurde, liegt auf der Hand, profitieren doch auch die Anwohner von den sanierten Stadtzentren. Das macht sie für Kaufinteressenten und Investoren interessant, da Immobilien in diesen Städten über einiges an Entwicklungspotenzial verfügen. Aber lohnt sich ein Kauf? Der Full-Service-Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) hat sich die Immobilienpreise in den 30 Städten Deutschlands mit den subjektiv schönsten Altstädten¹ genauer angeschaut. Dabei wurden die Kauf- und Mietpreise für das erste Halbjahr 2020 gegenübergestellt, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Bisher galt ein Kaufpreisfaktor² um die 20 bis 24 als guter Kaufindikator. In den prominenten A-Städten gilt das jedoch nur noch bedingt, vielmehr werden dort Immobilien bereits zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Marginal ist das Phänomen der Metropolen auch in kleineren Städten zu beobachten, mehrheitlich gibt es jedoch Standorte mit moderaten Preisen und interessanten Renditemöglichkeiten.

Auffällig ist, dass die Kaufpreisfaktoren in einem Großteil der analysierten Städte noch moderat sind. Von den 30 analysierten Städten liegt der Kaufpreisfaktor in 20 Orten bei unter 24, in fünf sogar unter 20. Zu den Schlusslichtern gehören Goslar mit 10,80, Quedlinburg mit 14,75, Alsfeld mit 16,20, Görlitz mit 17,74 und

Rothenburg ob der Tauber mit 19,37. Dabei belegt Goslar mit einem Kaufpreis von 899,60 €/m² (Miete 6,94 €/m²) den letzten Platz. Quedlinburg mit 840,51 €/m² (Miete 4,75 €/m²), Alsfeld mit 1.226,39 €/m² (Miete 6,31 €/m²) und Görlitz mit einem Kaufpreis von 857,67 €/m² (Miete 4,03 €/m²) liegen mit ihren Kaufpreiskennzahlen schon merklich höher. Hier lohnt sich der Immobilienkauf mehr, als zur Miete zu wohnen. Überraschenderweise gilt dies auch für die Weihnachtsstadt Rothenburg ob der Tauber mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.966,09 €/m² (Miete 8,46 €/m²).

„Deutschlands Altstädte sind in den letzten Jahren wirklich aufgeblüht. Hier verbergen sich nicht nur äußerst bekannte Stadtkerne, sondern auch Geheimtipps, in denen ein Immobilienerwerb durchaus lohnt. Die Gründe dafür sind sicherlich vielschichtig. Im Endeffekt können wir aber festhalten, dass sich für Kaufinteressenten zahlreiche Chancen bieten“, sagt Felix Jahn, CEO von McMakler.

Die Gruppe der schönsten Altstädte, die einen Kaufpreiskennfaktor größer als 20, aber noch unter 24 vorweisen, umfasst 15 Städte. Unter diesen sind beispielhaft nicht nur Kleinstädte wie Celle mit einem Kaufpreis von 1.850,47 €/m² (Miete 7,69 €/m²), Husum mit 2.199,40 €/m² (Miete 8,27 €/m²) oder Dinkelsbühl mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.143,77 €/m² (Miete 7,75 €/m²) vertreten, sondern auch Großstädte wie Bremen mit einem Kaufpreis von 2.390,73 €/m² (Miete 9,85 €/m²) und Dresden mit 2.614,50 €/m² (Miete 9,55 €/m²).

McMakler

Immobilienklima der 30 schönsten Altstädte*

	STÄDTE	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2020	KAUFPREIS 1. HJ 2020	MIETPREIS 1. HJ 2020	
1	 Meersburg	34,54	ø 4.584,54 €/m ²	ø 11,06 €/m ²	
2	 Konstanz	34,34	ø 5.315,82 €/m ²	ø 12,90 €/m ²	
3	 Passau	33,94	ø 2.822,11 €/m ²	ø 6,93 €/m ²	
4	 Regensburg	30,13	ø 4.313,93 €/m ²	ø 11,93 €/m ²	
5	 Bamberg	28,93	ø 3.607,08 €/m ²	ø 10,39 €/m ²	
6	 Lübeck	28,72	ø 3.222,85 €/m ²	ø 9,35 €/m ²	
7	 Freiburg im Breisgau	27,66	ø 4.430,55 €/m ²	ø 13,35 €/m ²	
8	 Koblenz	27,30	ø 2.955,31 €/m ²	ø 9,02 €/m ²	
9	 Heidelberg	26,47	ø 4.275,00 €/m ²	ø 13,46 €/m ²	
10	 Nürnberg	24,30	ø 3.534,07 €/m ²	ø 12,12 €/m ²	
11	 Rheda-Wiedenbrück	23,84	ø 2.354,59 €/m ²	ø 8,23 €/m ²	
12	 Erfurt	23,76	ø 2.332,16 €/m ²	ø 8,18 €/m ²	
13	 Dinkelsbühl	23,05	ø 2.143,77 €/m ²	ø 7,75 €/m ²	
14	 Lüneburg	22,83	ø 2.967,55 €/m ²	ø 10,83 €/m ²	
15	 Dresden	22,81	ø 2.614,50 €/m ²	ø 9,55 €/m ²	

16	 Wernigerode	22,81	ø 1.825,96 €/m ²	ø 6,67 €/m ²	
17	 Husum	22,16	ø 2.199,40 €/m ²	ø 8,27 €/m ²	
18	 Trier	21,85	ø 2.816,26 €/m ²	ø 10,74 €/m ²	
19	 Hattingen	21,15	ø 1.929,30 €/m ²	ø 7,60 €/m ²	
20	 Wismar	21,15	ø 1.911,06 €/m ²	ø 7,53 €/m ²	
21	 Nördlingen	21,06	ø 2.127,49 €/m ²	ø 8,42 €/m ²	
22	 Marburg	21,00	ø 2.598,04 €/m ²	ø 10,31 €/m ²	
23	 Weimar	20,45	ø 2.028,97 €/m ²	ø 8,27 €/m ²	
24	 Bremen	20,23	ø 2.390,73 €/m ²	ø 9,85 €/m ²	
25	 Celle	20,05	ø 1.850,47 €/m ²	ø 7,69 €/m ²	
26	 Rothenburg ob der Tauber	19,37	ø 1.966,09 €/m ²	ø 8,46 €/m ²	
27	 Görlitz	17,74	ø 857,67 €/m ²	ø 4,03 €/m ²	
28	 Alsfeld	16,20	ø 1.226,39 €/m ²	ø 6,31 €/m ²	
29	 Quedlinburg	14,75	ø 840,51 €/m ²	ø 4,75 €/m ²	
30	 Goslar	10,80	ø 899,60 €/m ²	ø 6,94 €/m ²	

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

*Rangliste der schönsten Altstädte lt. Travelbook (2019) & Urlaubsguru (2020)

„Aber auch andere ehemalige Residenzstädte verdienen Aufmerksamkeit. Weimar ist sicherlich kein Geheimtipp mehr, aber durchaus empfehlenswert für Kaufinteressenten. Mit einem Wert von 20,45 liegt der Kaufpreisfaktor hier im lukrativen Bereich. Zudem hat Weimar auch kulturell einiges zu bieten. Mit seinen zahlreichen Museen, Baudenkmälern und Veranstaltungen wird es hier selten langweilig. Nicht umsonst findet sich Weimar in der Liste der Welterbestätten wieder“, weiß Jahn. Er fährt fort: „Auch die anderen Städte, die wegen ihrer Altstädte als Welterbestätte geführt werden, bieten vielversprechende Gelegenheiten für Investoren. Dazu zählen unter anderem Bremen und Trier.“

Ebenfalls erwähnenswert sind die sechs Städte, deren Kaufpreisindikator zwischen 24,30 und 28,93 liegt. Dazu gehören bekannte, große Städte wie Nürnberg mit einem Quadratmeterpreis von 3.534,07 Euro (Miete 12,12 €/m²), Freiburg im Breisgau als drittteuerste Stadt im Kaufpreisranking mit 4.430,55 €/m² (Miete 13,35 €/m²) und Bamberg mit 3.607,08 €/m² (Miete 10,39 €/m²). Auffällig an dieser Stelle ist Koblenz, die Stadt am Deutschen Eck, deren Kaufpreisfaktor mit einem Kaufpreis von 2.955,31 €/m² und einem durchschnittlichen Mietpreis von 9,02 €/m² bei 27,30 liegt und somit höher ist als der Kaufpreisfaktor in Nürnberg mit 24,30.

„Bei den Kaufpreisfaktoren für Deutschlands schönste Altstädte lässt sich ein klares Nord-Süd-Gefälle erkennen. Die Hansestadt Lübeck, mit bekannten Wahrzeichen wie dem Holstentor oder dem Buddenbrook-Haus, ist nicht nur die teuerste norddeutsche Stadt in diesem Ranking mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 3.222,85 Euro und Mietpreisen von 9,35 Euro für einen

Quadratmeter. Sie ist auch die einzige Großstadt im Altstadtranking, die direkten Zugang zum Meer hat“, sagt der Immobilienexperte von McMakler.

Die vier teuersten Altstädte befinden sich auffälligerweise alle im Süden Deutschlands. Mit Kaufpreiskennfaktoren von über 30 machen sie schon fast den Metropolen Konkurrenz, allerdings hat keine dieser Städte mehr als 300.000 Einwohner. Plätze drei und vier liegen an der schönen Donau: Regensburg mit Kaufpreisen von durchschnittlich 4.313,93 €/m² (Miete 11,93 €/m²) und Passau mit 2.822,11 €/m² (Miete 6,93 €/m²). Auf Platz zwei findet sich Konstanz wieder. Kaufinteressenten zahlen hier im Schnitt 5.315,82 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche, Mieter 12,90 Euro. Vom Kaufpreis her gesehen ist dies der Spitzenwert, allerdings kann eine Nachbargemeinde am Bodensee einen noch höheren Kaufpreiskennfaktor vorweisen: Meersburg. In dem kleinen Städtchen mit dem hübschen Stadtkern werden durchschnittlich Preise von 4.584,54 €/m² für Wohneigentum gezahlt (Miete 11,06 €/m²).

„Dass diese beiden wunderschönen Orte am Bodensee ganz oben stehen, ist nicht verwunderlich. Überraschend ist, dass Passau so weit oben im Ranking liegt, da sich die Kaufpreise und Mieten im Vergleich zu anderen Orten noch durchaus im moderaten Rahmen bewegen. Der Kaufpreiskennfaktor hingegen legt dar, dass in Passau gut 33 Jahresnettokalmmieten für Wohneigentum gezahlt werden müssen, bevor das neue Heim abbezahlt ist“, erläutert CEO Jahn.

¹ Die Auswahl dieser 30 Städte basiert auf diversen Städterankings von Online-Reiseportalen. Diese Rankings sind subjektiv. McMakler erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit.

² Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die vollständige Auswertung von McMakler zu den 30 schönsten Altstädten in Deutschland, erstes Halbjahr 2020, steht auch hier zur Verfügung: www.mcmakler.de/ratgeber/analysen/altstaedte

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2018) verschiedener Immobilienportale für das Jahr 2020. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.