

Amortisationsdauer sinkt

Investition in Eigentum wird immer attraktiver

Berlin, 14.08.2024

Eine aktuelle ImmoScout24-Auswertung zeigt, wie schnell sich der Kauf einer Eigentumswohnung in 80 deutschen Städten durch die Mieteinnahmen amortisiert:

- **Deutschlandweit beträgt die durchschnittliche Amortisationsdauer 24 Jahre – 2022 waren es noch 31,5 Jahre.**
- **Eigentum in Saarbrücken, Chemnitz, Cottbus und Halle (Saale) ist mit einer Amortisationsdauer unter 22 Jahren am schnellsten abbezahlt.**
- **Unter den Metropolen hat Köln mit 25 Jahren die kürzeste Amortisationsdauer.**
- **In Erlangen, Regensburg und Münster dauert es mit über 34 Jahren am längsten.**

Ein Investment in Eigentum lohnt sich immer mehr. Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche [Amortisationsdauer](#) einer Immobilieninvestition deutschlandweit noch 31,5 Jahre, im Jahr 2024 sind es aktuell nur noch 24 Jahre. Der Kauf einer Eigentumswohnung amortisiert sich durch die Mieteinnahmen heute also deutlich schneller als vor zwei Jahren. Grund dafür sind die stark gestiegenen Mieten in deutschen Großstädten, während die Preise für Eigentumswohnungen infolge der Zinswende gesunken sind. Die aktuelle ImmoScout24 Analyse zeigt anhand des Mietpreismultiplikators, wie schnell der Kaufpreis einer Eigentumswohnung in 80 deutschen Großstädten durch die Mieteinnahmen abgezahlt werden kann. Dieser ergibt sich aus dem Kaufpreis dividiert durch die zu erzielende Jahresmiete und beschreibt die ungefähre Dauer, nach der sich ein Kauf durch die Mieteinnahmen amortisiert.

„Inbesondere die B- und C-Städte sind bei der aktuellen Entwicklung attraktiv für Kapitalanleger:innen. Denn Städte wie Cottbus, Chemnitz, Halle (Saale) und Magdeburg profitieren als Universitätsstandorte und regionale Zentren von steigender Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Hier ist der Kaufpreis einer Eigentumswohnung durch die Mieteinnahmen vergleichsweise schnell abbezahlt“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Im Hinblick auf die stetig steigenden Mieten lohnt es sich hier, den Kauf sowohl als Investition als auch als Alternative zur Miete mal durchzurechnen.“

Eigentum in Saarbrücken, Chemnitz, Cottbus und Halle (Saale) ist am schnellsten abbezahlt

Spitzenreiter des Rankings ist **Saarbrücken** mit einer Amortisationsdauer von 17,3 Jahren. In keiner anderen der 80 untersuchten Städte ist die Eigentumswohnung im Vergleich zur Kaltmiete schneller abgezahlt. **Chemnitz** landet mit 18,8 Jahren auf Platz 2. Die Plätze 3 bis 5 sind ebenfalls von ostdeutschen Großstädten belegt: In **Cottbus, Halle (Saale)** und **Magdeburg** amortisiert sich der Kauf einer Wohnung nach 21 bis 22 Jahren. Vor zwei Jahren betrug die Amortisationsdauer in Magdeburg noch 23,5 Jahre, in Saarbrücken waren es 26,0 und Halle (Saale) 26,4 Jahre – wie die [Auswertung im Jahr 2022](#) zeigte. In der gesamten Top10 des aktuellen Rankings liegt die Amortisationsdauer unter dem deutschlandweiten Durchschnitt von 24 Jahren.

Unter den Metropolen ist die Amortisationsdauer in Köln mit 25 Jahren am kürzesten

München führt nicht nur bei der Höhe der Miet- und Kaufpreise, sondern auch bei der höchsten Amortisationsdauer im Metropolenvergleich. Eine Eigentumswohnung amortisiert sich in der bayrischen Landeshauptstadt nach durchschnittlich 33,4 Jahren. Damit landet München im Gesamtranking auf Platz 73 von 80. In **Hamburg** dauert es 31,1 Jahre (Platz 66). In **Frankfurt am Main** sind es 29,6 Jahre (Platz 55). **Berlin** landet mit 28,1 Jahren auf Platz 44 und weist unter den Metropolen die zweitkürzeste Amortisationsdauer auf. Sieben der acht Metropolen liegen im Gesamtranking in der unteren Hälfte. Die einzige Ausnahme ist **Köln**. In der Dom-Metropole ist der Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Vergleich zur Kaltmiete nach 24,9

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Jahren abbezahlt. Die Amortisationsdauer liegt hier also nur leicht über dem deutschlandweiten Durchschnitt.

In Erlangen, Regensburg und Münster ist die Amortisationsdauer am längsten

Am längsten im Vergleich der 80 deutschen Großstädte dauert die Amortisation in **Erlangen**. Hier rechnet sich der Kauf einer Eigentumswohnung durchschnittlich nach 38,7 Jahren – vor zwei Jahren war die Amortisationsdauer mit 38,5 Jahren ähnlich lang. In **Regensburg** geht es mit einer Dauer von 36,7 Jahren zwei Jahre schneller als in Erlangen. Zudem ist die Amortisationsdauer seit 2022 um 3,2 Jahre gesunken. In **Münster** und **Braunschweig** ist aktuell mit rund 34 Jahren zu rechnen. Mit Ausnahme von Münster und Braunschweig liegen die Städte auf den untersten Plätzen 69 bis 80 im Süden Deutschlands. Auf Platz 68 landet **Rostock** mit einer Amortisationsdauer von 32 Jahren. Unter den ostdeutschen Städten dauert es in Rostock damit am längsten.

Ranking der Amortisationsdauer in 80 untersuchten Großstädten Deutschlands

Platzierung nach Dauer	Stadt	Mietpreis je m ²	Preise für Eigentumswohnungen je m ²	Amortisationsdauer in Jahren
1	Saarbrücken	9,60 €	1.991 €	17,3
2	Chemnitz	6,00 €	1.351 €	18,8
3	Cottbus	6,52 €	1.641 €	21,0
4	Halle (Saale)	7,41 €	1.914 €	21,5
5	Magdeburg	7,26 €	1.919 €	22,0
6	Kaiserslautern	8,66 €	2.306 €	22,2
7	Bremerhaven	7,67 €	2.083 €	22,6
8	Gelsenkirchen	7,27 €	1.991 €	22,8
9	Göttingen	10,48 €	2.994 €	23,8
10	Offenbach am Main	11,41 €	3.261 €	23,8
	Deutschland	8,56 €	2.462 €	24,0
11	Hagen	6,74 €	1.960 €	24,2
12	Schwerin	8,67 €	2.550 €	24,5
13	Wuppertal	7,59 €	2.241 €	24,6
14	Mönchengladbach	8,37 €	2.473 €	24,6
15	Moers	9,51 €	2.817 €	24,7
16	Köln	13,99 €	4.179 €	24,9
17	Solingen	8,25 €	2.508 €	25,3
18	Dresden	8,49 €	2.585 €	25,4
19	Hamm	7,27 €	2.220 €	25,4
20	Neuss	9,38 €	2.881 €	25,6
21	Bremen	9,55 €	2.947 €	25,7
22	Ludwigshafen am Rhein	9,68 €	3.045 €	26,2
23	Leverkusen	9,46 €	2.994 €	26,4
24	Salzgitter	7,11 €	2.251 €	26,4
25	Erfurt	8,05 €	2.550 €	26,4
26	Duisburg	7,50 €	2.377 €	26,4
27	Herne	6,87 €	2.184 €	26,5
28	Jena	8,85 €	2.819 €	26,5
29	Mannheim	10,39 €	3.318 €	26,6

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

30	Trier	9,64 €	3.081 €	26,6
31	Krefeld	8,72 €	2.799 €	26,7
32	Bielefeld	8,16 €	2.624 €	26,8
33	Oldenburg	9,20 €	2.964 €	26,8
34	Bochum	7,45 €	2.402 €	26,9
35	Remscheid	7,03 €	2.271 €	26,9
36	Bottrop	7,24 €	2.373 €	27,3
37	Heilbronn	10,47 €	3.430 €	27,3
38	Wolfsburg	9,04 €	2.963 €	27,3
39	Pforzheim	9,78 €	3.215 €	27,4
40	Paderborn	9,37 €	3.110 €	27,7
41	Aachen	9,58 €	3.180 €	27,7
42	Lübeck	10,37 €	3.489 €	28,0
43	Osnabrück	8,97 €	3.017 €	28,0
44	Berlin	13,76 €	4.641 €	28,1
45	Oberhausen	7,02 €	2.369 €	28,1
46	Düsseldorf	12,74 €	4.328 €	28,3
47	Stuttgart	14,13 €	4.814 €	28,4
48	Darmstadt	11,15 €	3.845 €	28,7
49	Recklinghausen	7,89 €	2.724 €	28,8
50	Wiesbaden	11,45 €	3.955 €	28,8
51	Kassel	8,52 €	2.949 €	28,8
52	Bonn	10,42 €	3.609 €	28,9
53	Leipzig	8,13 €	2.816 €	28,9
54	Hannover	10,33 €	3.606 €	29,1
55	Frankfurt am Main	14,52 €	5.157 €	29,6
56	Heidelberg	11,70 €	4.159 €	29,6
57	Kiel	9,20 €	3.269 €	29,6
58	Mülheim an der Ruhr	8,43 €	3.015 €	29,8
59	Koblenz	8,55 €	3.061 €	29,8
60	Dortmund	7,88 €	2.822 €	29,9
61	Potsdam	11,84 €	4.247 €	29,9
62	Mainz	11,37 €	4.091 €	30,0
63	Bergisch Gladbach	9,18 €	3.314 €	30,1
64	Würzburg	9,96 €	3.610 €	30,2
65	Essen	8,05 €	2.946 €	30,5
66	Hamburg	13,72 €	5.118 €	31,1
67	Reutlingen	11,82 €	4.525 €	31,9
68	Rostock	8,79 €	3.374 €	32,0
69	Ingolstadt	11,35 €	4.385 €	32,2
70	Freiburg im Breisgau	12,44 €	4.854 €	32,5
71	Karlsruhe	11,46 €	4.471 €	32,5
72	Ulm	10,59 €	4.176 €	32,9

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

73	München	21,03 €	8.441 €	33,4
74	Augsburg	11,50 €	4.642 €	33,6
75	Fürth	8,62 €	3.478 €	33,6
76	Nürnberg	9,64 €	3.911 €	33,8
77	Braunschweig	7,95 €	3.240 €	34,0
78	Münster	10,32 €	4.240 €	34,2
79	Regensburg	10,46 €	4.607 €	36,7
80	Erlangen	9,77 €	4.533 €	38,7

Methodik

Die Amortisationsdauer von Immobilien beschreibt den Zeitraum, der benötigt wird, um die Kosten einer Investition durch die Erträge wieder einzunehmen und wird mithilfe des Mietpreismultiplikators berechnet. Dieser ergibt sich aus dem Kaufpreis dividiert durch die zu erzielende Jahresmiete und beschreibt die ungefähre Dauer, nach der sich ein Kauf durch die Mieteinnahmen amortisiert. Die Amortisationsdauer gibt keine Auskunft über den Gewinn oder die Rentabilität des Projekts. Der Berechnung liegen die Angebotspreise aus dem ImmoScout24 WohnBarometer für das zweite Quartal 2024 zu Grunde. In die Auswertung flossen Angebotsdaten für Bestandswohnungen (Miete & Kauf) in 80 Städten und Regionen in Deutschland ein.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de