



LEBE IM FLUSS

DER NATUR

Das PEROUSER DUO entsteht auf einem sonnigen
Hügelgrundstück in romantischer Ortsrandlage des
kleinen und lebenswerten Perouse.

Es übersetzt die Tradition der Waldenser mit viel
Fingerspitzengefühl in zeitlose Architektur.

Willkommen im DUO!

KLARE LINIEN

ZEITLOSE ARCHITEKTUR

MEDITERRANES FEELING



Unverbindliche Illustration. Nicht maßstabsgerecht.



Perfekt für die
Anforderungen der Zeit

**Moderne Wärmepumpe
mit Backup-System**

... für wohlige Wärme
in den Wohnungen.



DAS PEROUSER DUO

KURZ ERKLÄRT.

Mit nur elf Wohnungen in zwei Flügeln bietet das PEROUSER DUO exklusives Wohnen in attraktiver Lage. Es entsteht auf einem sonnigen Hügelgrundstück in ruhiger Ortsrandlage in Perouse - einem Ortsteil von Rutesheim.

Die Architektur: Das zeitlose Architekturkonzept in dem hochwertigen Giebel-Waldenser-Style verteilt die 11 Wohnungen in einem U-förmigen Baukörper auf zwei Split-Leveln. Letztere sorgen für höchste Privatsphäre im der Eingangssituation jeder Wohnung.

Die Ausstattung: Sie finden in den Wohnungen an jeder Stelle eine hohe Qualität, sehr schöne Materialien und wertige Ausstattungselemente. Die Balkone sorgen mit ihrer Mattglasoptik für ein schönes und frisches „Look an Feel“ in der Außenfassade. Diese wird mit einem dezenten Farbkonzept aufgewertet.

Viele raffinierte und durchdachte Details gestalten Ihren Alltag lebenswert: eine intelligente Fußbodenheizung, an jedem Fenster elektrische Rollläden, ein hochwertiger Wöhr-Combilifter in der Tiefgarage für Ihr Fahrzeug und ein schneller und moderner Aufzug von OTIS im Treppenhaus, der Sie von der Tiefgarage direkt in Ihre Wohnebene fährt.

Viel Fingerspitzengefühl haben unsere Architekten bei der Grundrissplanung bewiesen. Tageslichtbäder, breite Flure und großzügige Eingangsbereiche, Anschlüsse für die Waschmaschine an verschiedene Stellen, geräumige Storage-Räume, bodentiefe Fenster und moderne Schiebetüren sorgen in jeder Wohnung für einen Gefühl der Geborgenheit.

Ein mediterranes Bepflanzungskonzept im Garten ist ein dezenter Hinweis auf die Herkunft der Gründungsväter von Perouse und haucht dem PEROUSER DUO ein besonderes Lebensgefühl ein.

Sie finden genügend Fahrradstellplätze im Keller, praktische Kellerräume, der Hausstrom wird durch eine Solaranlage auf dem Dach gespeist, eine moderne Wärmepumpe mit Backup-Sicherheitssystem produziert angenehme Temperaturen im Winter und die vielen namhaften Marken unterstreichen die hohe Qualität der Ausstattungselemente: Grohe, Velux, Otis, Duravit, Hoppe, Jung und viele mehr ... lassen Sie sich dazu beraten.

Die Lage: Diese ist strategisch ideal und ermöglicht es den Bewohnern ruhig und entspannt im „Grünen“ zu wohnen.

Verzichten muss man dabei auf nichts. Alles Wichtige und vieles mehr liegt direkt vor der Türe und ist mit nur wenigen Autominuten jeweils gut zu erreichen!

Sie finden namhafte Lebensmittelläden, Bioläden und Discounter im nahen Umkreis und in reichhaltiger Auswahl.





**5 PERFEKTE
GRÜNDE FÜR DAS
PEROUSER DUO.**

**01 Hohe Qualität mit
raffinierten Details**

Das **PEROUSER DUO** glänzt mit vielen planerischen Ideen und hochwertiger Ausstattung.

**02 Invest in starke
Wirtschaftsregion.**

Perouse liegt in einer Region mit starken Arbeitgebern und einer hohen Kaufkraft.

**03 Zeitgemäßes
Energiekonzept**

Das Energiekonzept ist fit für die Zukunft: eine moderne Wärmepumpe mit Backup-System und eine Solaranlage auf dem Dach!

**04 Top-Infrastruktur für
ein modernes Leben**

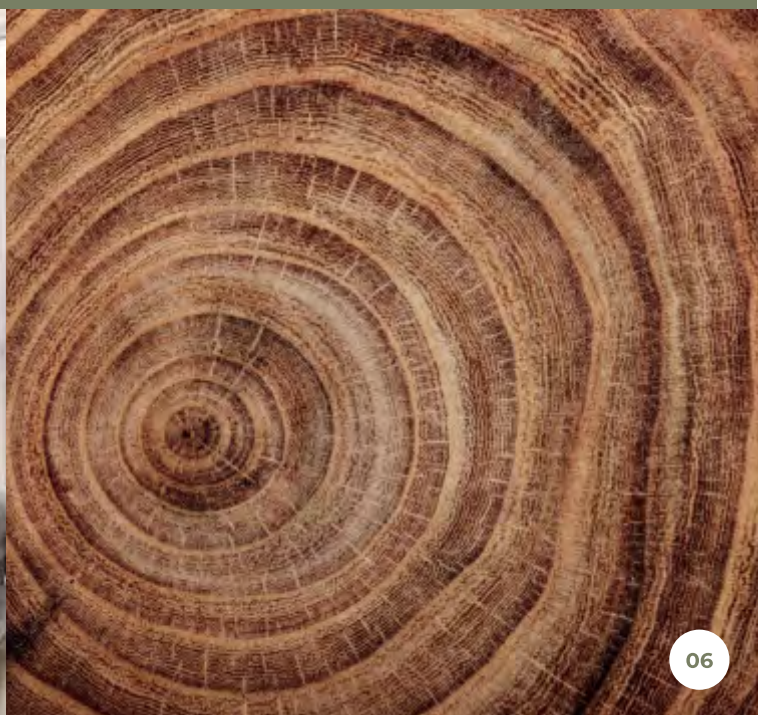
Der Standort ist strategisch ideal: Sie erreichen von Ihrem Zuhause alles von A-Z in nur wenigen Minuten mit dem Auto.

05 Natur pur.

Perouse ist in eine bezaubernde Landschaft eingebettet. Leben Sie im Flow der vier Jahreszeiten.



Unverbindliche Illustration.

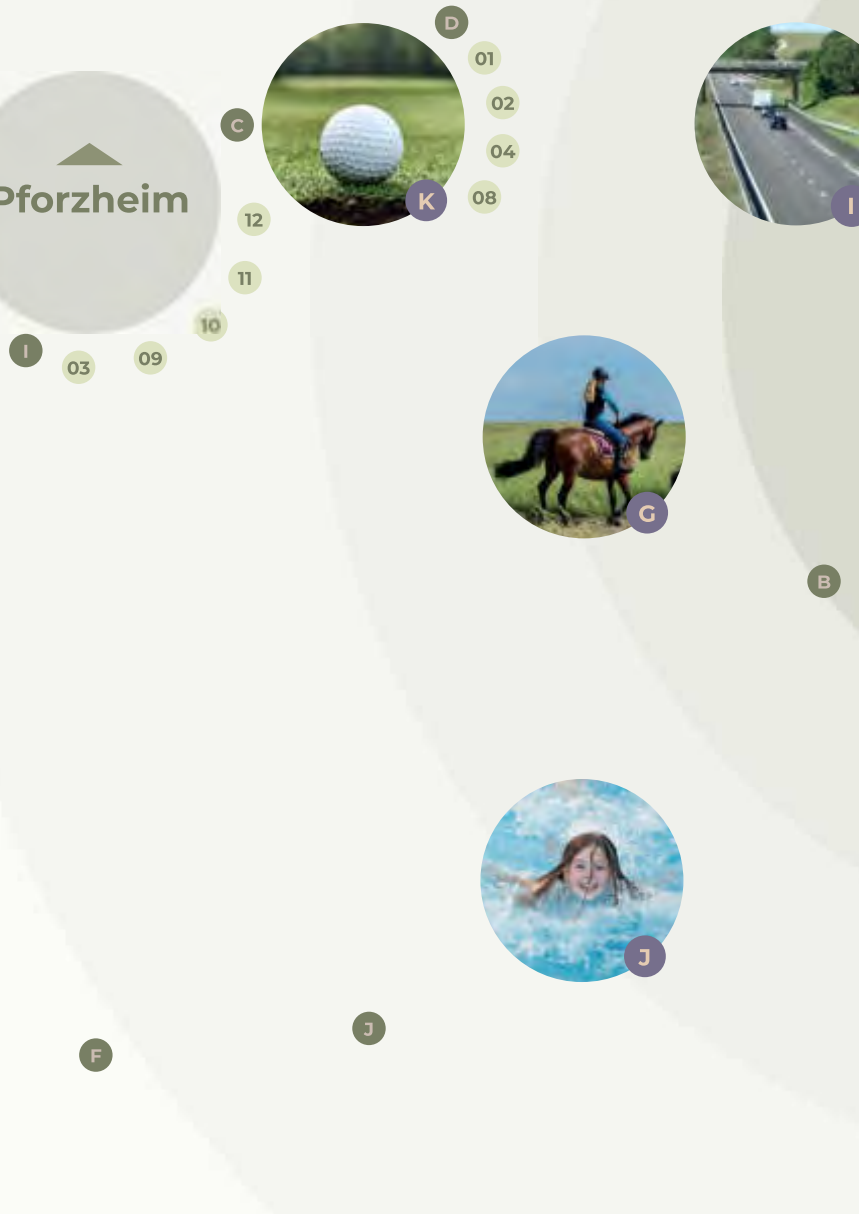


ENTFERNUNGEN IM ÜBERBLICK

Die Lage hat Alles zu bieten, was das Leben lebenswert macht. Genau das macht Perouse zum dem kleinen, unentdeckten Juwel.

Viel Spaß beim Entdecken.

Pforzheim



Wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens

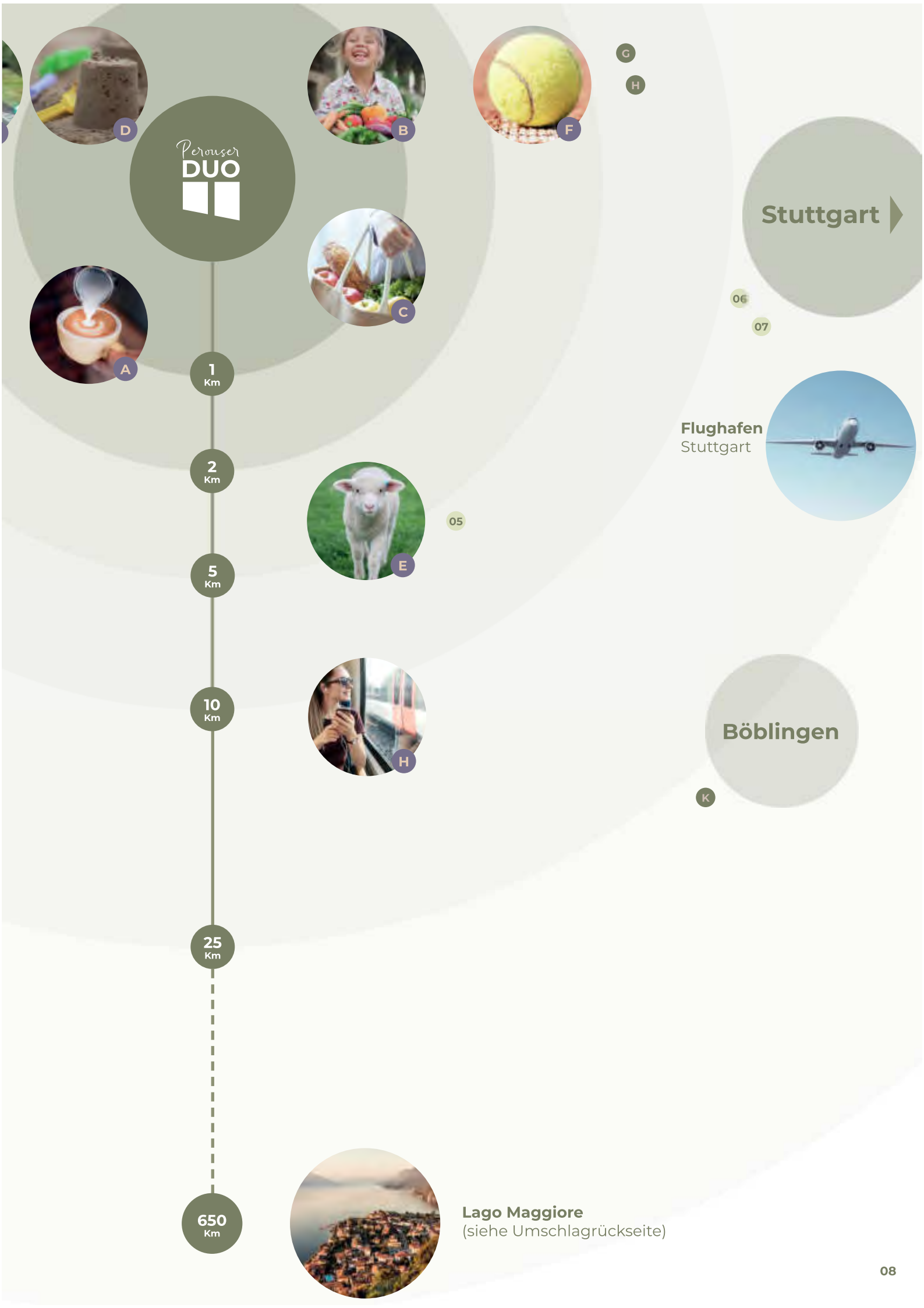
- A** Cafe Anna-Rosa in Perouse
- B** Hofladen in Perouse
- C** Discounter in Perouse
- D** Spielplatz in Perouse
- E** Bioladen in Rutesheim
- F** Tennisverein in Weissach
- G** Reiterhöfe in der Umgebung
- H** S-Bahn in Renningen
- I** Autobahnanschluß an A8
- J** Freibad in Renningen
- K** Golfen in Mönsheim

Interessante Punkte rund um Perouse

- A** Nordschwarzwald / Naherholung
- B** Trimm-dich-Pfad in Heimsheim
- C** Enz mit malerischer Natur
- D** Baumwipfelpfad in Mönsheim
- E** Bad Wildbad / Wellnessbad
- F** Mönchelsteine / Wandern
- G** Freizeitpark Rutesheim
- H** Waldkindergarten in Rutesheim
- I** Schmuckmuseum in Pforzheim
- J** Kloster in Hirsau
- K** Breuninger Land in Sindelfingen

Tolle Arbeitgeber in der Region

- 01** Bosch in Mönsheim
- 02** Porsche in Weissach
- 03** Amazon in Pforzheim
- 04** Bertrand in Mönsheim
- 05** DHL in Renningen
- 06** Daimler in Leonberg
- 07** Hewlett Packard in Leonberg
- 08** Binder Ketten in Mönsheim
- 09** Chopard in Pforzheim
- 10** Wellendorf in Pforzheim
- 11** Stroer Dialog Group in Pforzheim
- 12** Witzenmann in Pforzheim



Das PERouser DUO als Kapitalanlage - eine gute Entscheidung.

Die Wertentwicklung von Immobilien in den letzten Jahren verdeutlicht: Eigentumswohnungen punkten als Anlage auf lange Sicht. Trotz wirtschaftlicher Schwankungen stehen sie für Stabilität, positive Entwicklungen und bieten Sicherheit.

Ein Invest in eine Wohnung in das PERouser DUO ist daher auch immer ein Invest in ein gutes Gefühl. Egal, ob Sie vermieten oder selbst darin wohnen.

Kurz: Sie werden nachts besser schlafen.

Ausstattungslinie INVEST-PLUS

Sie wollen Ihre Wohnung als Kapitalanlage vermieten? Dafür haben wir INVEST-PLUS entwickelt. Mit dieser Ausstattungslinie sorgen Sie für Langlebigkeit, Sicherheit und hohe Vermietbarkeit.

Robuste Fliesen in Stein- oder Schieferoptik

Hochwertig beschichtete Innentüren

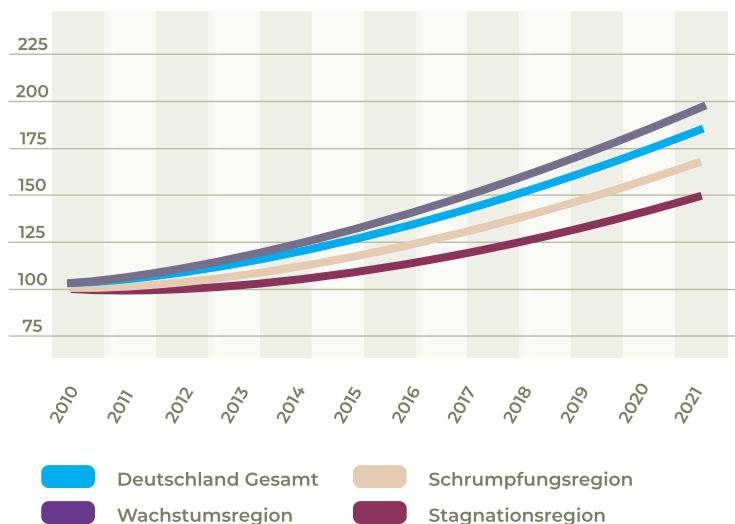
Markeneinbauküche mit Geräten

Vermieterhaftpflicht für zwei Jahre

Erstvermietungsservice

Interesse? Wir beraten Sie über die individuellen Konditionen gerne persönlich.

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2010 bis 2021



Preisindex 2010 = 100



MIT BEIDEN BEINEN

AUF DEM BODEN STEHEN.

Morgens aufwachen. Joggen gehen.
Frühstücken auf dem Balkon. Kraft
tanken für den Tag.

Durchstarten!

10 HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

01 | Klare, zeitlose Architektursprache.

Die Waldenser-Giebelform wurde von unseren Architekten in eine geradlinige und zeitlose Formsprache in die Moderne überführt.

02 | Mediterrane Gartengestaltung.

Eine Komposition aus Zypressen und Olivenbäume treffen auf klassische regionale Pflanzenarten und sorgen für ein ganz besonderes Lebensgefühl.

03 | Drei Wohnungstypen mit raffinierten Details

Entscheiden Sie sich zwischen einer Garten-, Geschoss- oder einer Giebelwohnung im DG. Jede Wohnung ist individuell mit eigenem Charme.

04 | Wertige Ausstattung

Wie bauen auf starke Marken wie Grohe, OTIS oder Velux und hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Parkettfußboden, Echtholztüren oder Schiebetüren. Wir achten auf Details.

05 | Zukunftsgerechtes Energiekonzept

Wärme kommt von der modernen Wärmepumpe mit Backup-System. Für noch mehr Nachhaltigkeit sorgt eine Solaranlage auf dem Dach.

06 | Intelligente Parkraum- konzeption für Ihren PKW

Stellplätze im Freien. In der Tiefgarage ein hochwertiger Combilifter von Wöhr mit Vertikallift. Viele Stellplätze mit Ladevorbereitung für Elektro-Pkw's.

07 | Großzügige Fahrrad- abstellräume + Kellerräume

Jeder Wohnung ist ein praktischer Kellerraum zugeordnet. Zudem finden Sie für Ihr Fahrrad großzügige Stellflächen im Untergeschoss.

08 | Private-Space-Konzept durch Splitlevel

Die Häuser A und B befinden sich auf unterschiedlichen Splitlevels - dadurch haben Sie höchstmögliche Privatsphäre in Ihrem Eingangsbereich.

09 | „Art-in-Motion“ Aufzugssystem von OTIS

Ein modernes und schönes Aufzugssystem von OTIS befördert Sie direkt und schnell auf Ihre Wohnebene - auch direkt von der Tiefgarage.

10 | ... und, und, und ...

... es gibt noch viele weitere Details wie der Kinderspielplatz, Ausstattungslinien oder Finanzierungshilfen. Wir beraten Sie gerne ausführlich und professionell.

Teilweise ...

barrierefreies Wohnen
verfügbar, helle
Tageslichtbäder oder
Wohnen auf 2 Ebenen
mit doppelten
Balkonen.



Unverbindliche Illustration. Nicht maßstabsgerecht.



DREI GRÜNDE

FÜR EIN TOLLES LEBEN

IN PEROUSE MIT KINDERN

01 Geborgenheit durch sicheres Umfeld

Perouse ist ein kleines Idyll und bietet neben hoher Sicherheit den perfekten Raum für eine sorgenfreie Erziehung.

Ihre Kinder werden in einer sehr gut funktionierenden Welt groß werden.

02 Aufwachsen mitten in der Natur.

Der Ort ist umgeben von einer herrlichen Natur.

Dies bietet vielfältige Möglichkeiten: spielen auf den nahegelegenen Spielplätzen, mit dem Fahrrad die Umgebung entdecken oder einfach nur mit den besten Freunden im Wald „Verstecken“ spielen.

03 Familienfreundliche Struktur von Perouse.

Die Metropolen Stuttgart, Pforzheim und Böblingen sind hochpreisig und das Leben dort ist für viele Familien nicht mehr leistbar.

Perouse ist eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative und zu einem kleinen Geheimtipp für junge Familien geworden.



Leben im Grünen.

Die Natur ist wunderschön.
Die Singvögel zwitschern.
Und ich fühle mich
richtig wohl.



DIE WOHNUNGEN

IM ÜBERBLICK

Entdecken Sie auf den folgenden Seiten die individuellen Grundrisse. Entscheiden Sie sich zwischen einer Gartenwohnungen, einer Geschosswohnungen oder für eine der einzigartigen Giebelwohnungen in den Dachgeschossen.

In Haus A sind lediglich fünf Wohnungen und in Haus B finden Sie sechs Einheiten.

DUO 01	3,5-Zimmer Gartenwohnung	Seite 17
DUO 02	4,5-Zimmer Gartenwohnung	Seite 18
DUO 03	3,5-Zimmer Geschosswohnung	Seite 19
DUO 04	2,5-Zimmer Geschosswohnung	Seite 20
DUO 05	1,5-Zimmer Gartenwohnung	Seite 21
DUO 06	2,5-Zimmer Geschosswohnung	Seite 22
DUO 07	2,5-Zimmer Geschosswohnung	Seite 23
DUO 08	3,5-Zimmer Luxus-Giebelwohnung	Seite 24
DUO 09	4,5-Zimmer Luxus-Giebelwohnung	Seite 25
DUO 10	2,5-Zimmer Giebelwohnung	Seite 26
DUO 11	3,5-Zimmer Luxus-Giebelwohnung	Seite 27

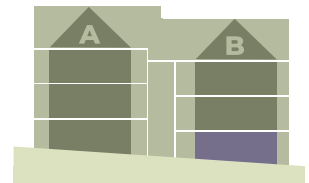
DUO 01

HAUS B

EG

3,5-Zimmer-Gartenwohnung

Etagenplan



Highlight
Barrierefreie
Wohnung!



Gartenwohnung mit toller Terrasse für schöne Stunden im Freien.

Für Paare und Familien mit Sinn für die Schönheit der Natur.

Highlights: Toller perspektivischer Raum als Wohnzimmer mit großen lichtdurchfluteten Fensterflächen zur geräumigen Terrasse. Großzügige Eingangssituation und ein raffiniertes Raumkonzept.

Plus: gemütlicher Gartenanteil.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	21,58 qm
Küche	7,44 qm
Schlafen	16,82 qm
Zimmer	9,67 qm
Bad	6,29 qm
WC	2,57 qm
Abstellraum	2,68 qm
Diele/Garderobe	14,82 qm
Terrasse (19,36 qm)	9,68 qm

Gesamt

91,56 qm

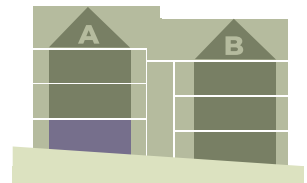
DUO 02

HAUS A

EG+

4,5-Zimmer-Gartenwohnung

Etagenplan



Ein Traum! Große Wohlfühlwohnung mit Blick ins Grüne.

Die perfekte Familienwohnung.

Highlights: Breite Flure, großer Abstellraum, Tageslichtbad, zweites Bad für mehr Freiheit, bodentiefe Fenster, Terrasse mit Überdachung und tollem Blick in den Garten.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	22,73 qm
Küche	9,09 qm
Schlafen	12,99 qm
Zimmer 01	14,30 qm
Zimmer 02	15,27 qm
Bad 01	8,60 qm
Bad 02	5,58 qm
Abstellraum	2,58 qm
Diele	9,78 qm
Flur	4,36 qm
Terrasse (16,00 qm)	8,00 qm

Gesamt

113,30 qm

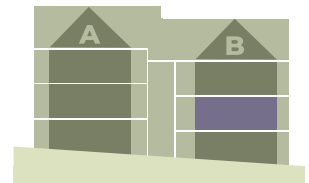
DUO 03

HAUS B

1. OG

3,5-Zimmer Geschosswohnung

Etagenplan



Highlight
**Barrierefreie
Wohnung!**

Intelligenter Schnitt. Tolles Raum- konzept mit viel Licht.

Für Paare und Familien.

Highlights: Sehr breite, lichtdurchflutete Flure, Tageslichtbad, halbgeschlossener Küchenbereich, große Ankleide im Masterschlafzimmer und für tolle Stunden im Freien ein großer, sonniger Balkon mit viel Platz.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	19,20 qm
Küche	6,69 qm
Schlafen/Ankleide	18,34 qm
Zimmer	11,07 qm
Bad	5,08 qm
Diele	9,97 qm
WC	2,98 qm
Abstellraum	2,26 qm
Balkon (11,00 qm)	5,50 qm

Gesamt**81,09 qm**

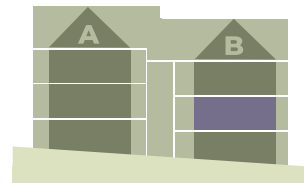
DUO 04

HAUS B

1. OG

2,5-Zimmer Geschosswohnung

Etagenplan



Lichtdurchflutete Innenräume und tolle Terrasse.

Perfekt geeignete für Paare, Singles und Kapitalanleger.

Highlights: Großer Eingangsbereich, offene Küche, Tageslichtbad mit viel Platz, praktischer Abstellraum, große Fensterflächen und ein klarer Schnitt.

Plus: tolle Terrasse.



Wohnfläche:

Wohnen/essen	17,27 qm
Küche	5,49 qm
Schlafen	10,76 qm
Bad	6,62 qm
Abstellraum	2,14 qm
Diele/Garderobe	6,87 qm
Terrasse (9,42 qm)	4,71 qm

Gesamt

53,85 qm

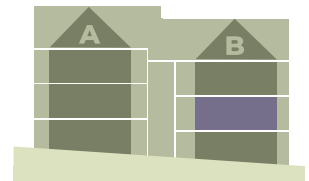
DUO 05

HAUS B

1. OG

1,5-Zimmer-Gartenwohnung

Etagenplan



Wunderschöne Singlewohnung mit Raum zur Entfaltung.

Ein kleines Paradies: perfekt geeignet für Singles oder als Kapitalanlage zum vermieten.

Highlights: schöne Terrasse, offene Küche, großes Bad und viel Licht im Wohnraum mit hellen, bodentiefen Fensterflächen.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	18,96 qm
Schlafen	5,54 qm
Bad	4,57 qm
Terrasse (4,32 qm)	2,16 qm

Gesamt

31,23 qm

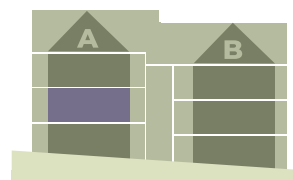
DUO 06

HAUS A

1. OG+

2,5-Zimmer-Geschosswohnung

Etagenplan



Großzügiger Schnitt. Perfekte Raumaufteilung und toller Blick.

Perfekt geeignete für Paare, Singles oder Kapitalanleger.

Highlights: großer Empfangsbereich, offenes Küchenkonzept, heller Wohnraum mit Blick ins Grüne und großartigem Raumempfinden. Und ein schöner und großer Balkon.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	20,84 qm
Küche	8,04 qm
Schlafen	12,07 qm
Bad	6,09 qm
Abstellraum	1,64 qm
Flur	4,02 qm
Garderobe	8,60 qm
Balkon (7,92 qm)	3,96 qm

Gesamt**65,26 qm**

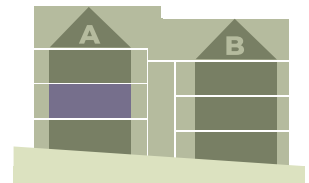
DUO 07

HAUS A

1 OG+

2,5-Zimmer-Geschosswohnung

Etagenplan



Schönes Wohnerlebnis mit hellem, lichtdurchflutetem Raumkonzept.

Perfekt geeignet für Paare oder Singles und Kapitalanleger.

Highlights: breite Flure, offene Küche, Tageslichtbad und großer Wohnraum mit viel Licht und tollen Blickachsen. Großer Balkon für schöne Stunden im Freien.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	18,23 qm
Küche	5,15 qm
Schlafen	11,81 qm
Bad	5,88 qm
Abstellraum	2,00 qm
Diele/Garderobe	6,60 qm
Balkon (7,92 qm)	3,96 qm

Gesamt**53,63 qm**

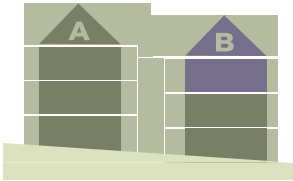
DUO 08

HAUS B

2. OG/DC

3,5-Zimmer Luxus-Giebelwohnung

Etagenplan



Für Freiheitsdenker. Zwei Ebenen mit je einem Balkon. Viele tolle Details. Luxus pur!

Perfekt geeignet für Familien, Paare und Singles mit Sinn für Freiheit.

Highlights: großzügiger Schnitt mit tollen Blickachsen, riesiges Wohnerlebnis auf 2 Ebenen, offene Küche, breite Treppe in Giebelgeschoss, zwei Balkone mit Sonnenausrichtung.



Wohnfläche:

2. OG	Wohnen/Essen	22,96 qm
	Küche	5,85 qm
	Zimmer	9,44 qm
	Bad 01	3,76 qm
	Abstellraum	2,04 qm
DG	Diele/Garderobe	8,60 qm
	Schlafen	18,57 qm
	Flur	10,22 qm
	Bad 02	7,95 qm
	Balkon 01 (11,00 qm)	5,50 qm
	Balkon 02 (6,20 qm)	3,10 qm

Gesamt

97,99 qm

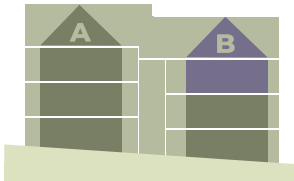
DUO 09

HAUS B

2. OG+/DG

4,5-Zimmer Luxus-Giebelwohnung

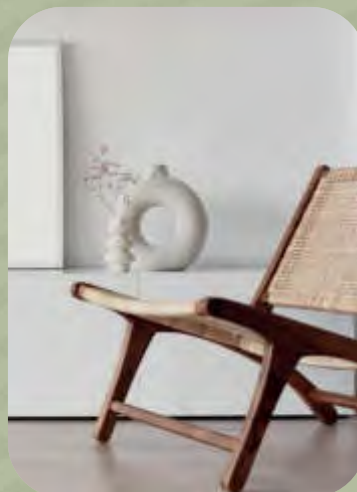
Etagenplan



Träumen über den Dächern von Perouse auf 2 Ebenen mit Süd-West-Balkon.

Perfekt für Paare und Familien mit Anspruch für das Besondere.

Highlights: großartiges Wohlgefühl durch offenen Wohnbereich, viel Licht und tolle Blickachsen, breite Treppe hoch zur Galerie, großer Balkon.



Wohnfläche:

2. OG +	Wohnen/Essen	26,06 qm
	Küche	7,37 qm
	Schlafen	13,65 qm
	Zimmer	9,53 qm
	Bad 01	6,68 qm
	WC	3,44 qm
	Abstellraum	2,41 qm
	Flur	14,48 qm
DG	Diele/Garderobe	5,34 qm
	Flur	4,37 qm
	Homeoffice	15,96 qm
	Bad 02	3,01 qm
	Balkon (11,00 qm)	5,50 qm

Gesamt **117,81 qm**

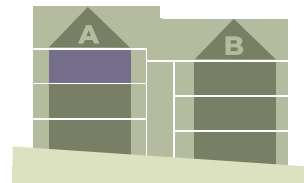
DUO 10

HAUS A

2. OG

2,5-Zimmer-Giebelwohnung

Etagenplan



Highlight

**Barrierefreie
Wohnung!**

Traumhafte Geschosswohnung mit Blick und tollem Lebensgefühl.

Perfekt geeignete für Paare und Singles
oder als Kapitalanlage.

Highlights: breiter, lichtdurchfluteter
Flur, offene Küche in Wohnraum integ-
riert, tolles Raumempfinden und hohe
Räume durch Dachschrägen, bodentiefe
Fenster, schöner Balkon.



Wohnfläche:

Wohnen/Essen	18,38 qm
Küche	7,53 qm
Schlafen	11,96 qm
Bad	6,04 qm
Abstellraum	2,11 qm
Diele/Garderobe	11,58 qm
Balkon (7,92 qm)	3,96 qm

Gesamt**61,55 qm**

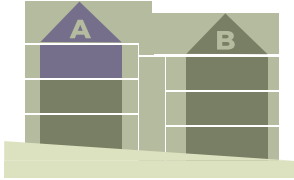
DUO 11

HAUS A

2. OG/DG

3,5-Zimmer Luxus-Giebelwohnung

Etagenplan



Balkon 02

Schlafen

Flur

Bad

Zimmer

Balkon 01

Küche

Abst.

Wohnen/Essen

Diele/Garderobe

WC



Tagsüber Kraft tanken, abends Sternschnuppen zählen. Luxus auf zwei Ebenen in einzigartigem Penthouse.

Perfekt geeignet für Familien und Paare mit gehobenen Anspruch.

Highlights: Wohnen auf 2 Ebenen, großzügige Raumaufteilung, zwei Balkone, offene Küche und viele durchdachte Details.

**Wohnfläche:**

2. OG	Wohnen/Essen	24,43 qm
	Küche	6,21 qm
	WC	2,37 qm
	Abstellraum	2,23 qm
	Diele/Garderobe	8,76 qm
DG	Flur	7,72 qm
	Schlafen	12,94 qm
	Zimmer	13,56 qm
	Bad	8,31 qm
	Balkon 01 (7,92 qm)	3,96 qm
	Balkon 02 (6,24 qm)	3,12 qm

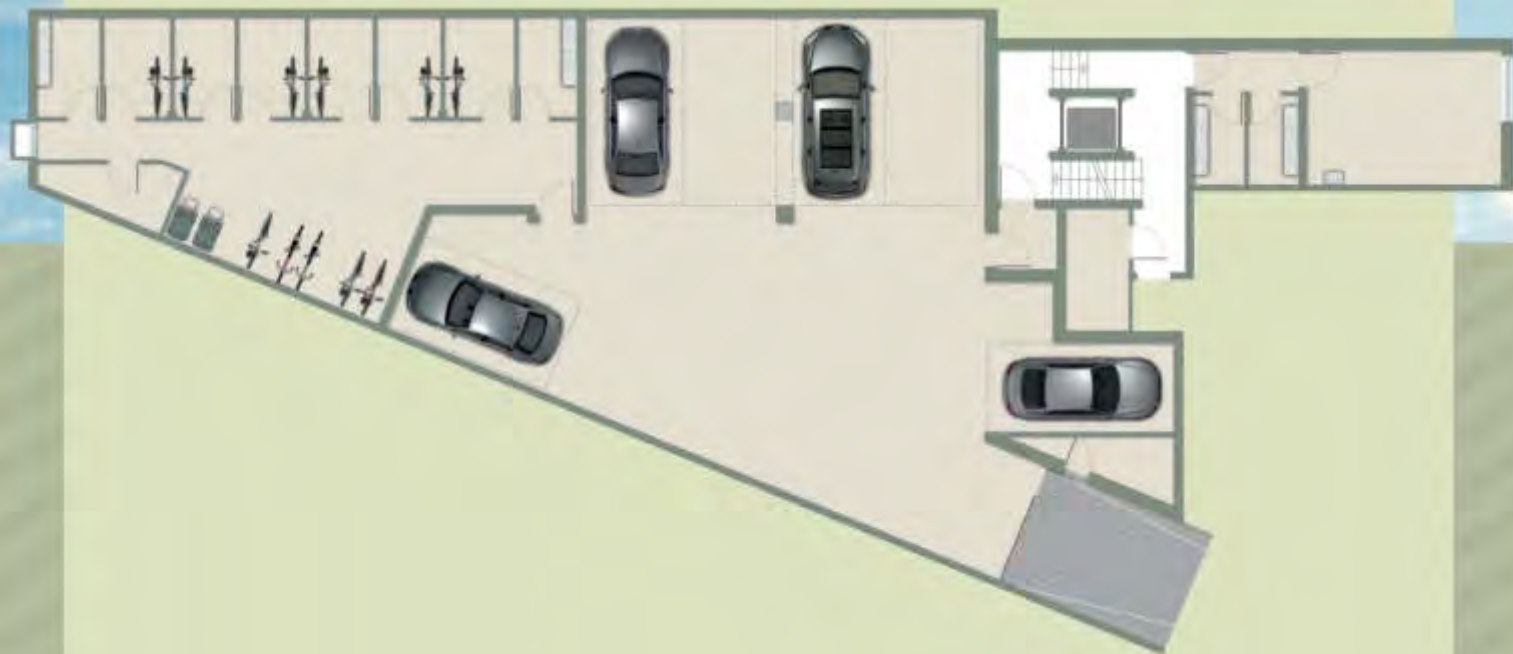
Gesamt**93,57 qm**

Unverbindliche Illustration. Nicht maßstabsgerecht.

Tiefgarage + Stellplätze

HAUS A+B

TG



Unverbindliche Illustration. Nicht maßstabsgerecht.



Sie
wünschen sich eine
individuelle Beratung?

www.perouser-duo.de

Interesse!

Münster vor Mainz, Chemnitz ganz hinten

Rangliste der 50 größten Städte: Die Spitzenreiter bieten Immobilienkäufern derzeit das beste Chance-Risiko-Verhältnis

Stadt	Gesamtwertung ¹	Preisprognose ²	Leerstand ³	Erschwinglichkeit ⁴	Standortdynamik ⁵	Übertreibungsrisiko ⁶	Preis-/Mietentwicklung ⁷	Mietrendite ⁸	Anteil Renditeangebote ⁹	Mieten oder kaufen? ¹⁰
-------	----------------------------	----------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern

Nürnberg	3,9	▼	niedrig	○	■■■■■	hoch	54,0	3,4	10,4	kaufen
Hamburg	3,8	▼	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	66,0	2,4	5,4	mieten
Leipzig	3,8	►	niedrig	+	■■■■■	hoch	74,6	3,5	12,5	mieten
Dresden	3,6	►	niedrig	○	■■■■■	hoch	41,4	3,6	5,8	mieten
München	3,5	►	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	32,2	2,8	3,2	mieten
Frankfurt	3,5	►	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	58,3	3,1	9,0	mieten
Stuttgart	3,5	►	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	33,0	3,6	15,8	kaufen
Düsseldorf	3,5	►	niedrig	-	■■■■■	hoch	55,5	2,9	9,5	mieten
Essen	3,5	►	hoch	+	■■■■■	mittel	87,8	3,8	34,0	kaufen
Berlin	3,3	▼	sehr niedrig	--	■■■■	hoch	51,7	2,9	9,4	mieten
Dortmund	3,3	▼	mittel	○	■■■■	hoch	55,8	3,9	31,1	kaufen
Köln	3,3	▼	niedrig	-	■■■■	hoch	52,1	3,5	17,7	kaufen
Hannover	3,0	►	mittel	○	■■■■	hoch	73,8	3,3	19,2	mieten
Bremen	2,6	►	mittel	+	■■■	hoch	57,1	4,2	38,6	kaufen
Duisburg	2,5	►	sehr hoch	++	■■■	mittel	62,2	4,3	46,9	kaufen

Mittelgroße Städte mit 200 000 bis 500 000 Einwohnern

Münster	4,5	▼	sehr niedrig	○	■■■■■	hoch	82,7	3,0	13,1	mieten
Mainz	4,3	▼	niedrig	-	■■■■■	hoch	46,6	3,7	22,1	kaufen
Bochum	4,0	▼	mittel	++	■■■■■	hoch	55,1	4,1	37,7	kaufen
Freiburg	3,8	▼	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	31,9	3,1	8,9	mieten
Bonn	3,6	►	niedrig	○	■■■■■	hoch	45,0	3,8	15,7	kaufen
Kiel	3,6	►	niedrig	○	■■■■■	hoch	57,3	3,3	18,2	mieten
Mannheim	3,4	▼	niedrig	○	■■■■	hoch	61,4	3,4	11,0	kaufen
Lübeck	3,4	▼	niedrig	○	■■■■	hoch	94,1	2,9	22,8	mieten
Kassel	3,3	►	mittel	++	■■■■	mittel	66,7	3,6	18,6	mieten

Karlsruhe	3,1	►	niedrig	O	■■■■	mittel	35,5	3,5	9,5	kaufen
Mönchen- gladbach	3,1	►	hoch	++	■■■■	hoch	57,5	4,5	48,0	kaufen
Krefeld	3,1	◄	sehr hoch	+	■■■■	mittel	60,0	4,3	37,6	kaufen
Wuppertal	3,1	►	hoch	++	■■■■	mittel	73,6	4,2	41,5	kaufen
Braun- schweig	3,0	◄	mittel	++	■■	hoch	49,6	3,7	20,9	kaufen
Augsburg	3,0	►	sehr niedrig	--	■■■■	mittel	47,0	3,5	6,9	kaufen
Wiesbaden	3,0	►	niedrig	-	■■■■	hoch	47,3	3,1	7,1	mieten
Magdeburg	3,0	►	sehr hoch	++	■■■■	hoch	72,0	4,3	29,6	kaufen
Halle (Saale)	3,0	►	sehr hoch	++	■■■■	mittel	65,1	3,8	21,0	kaufen
Aachen	2,8	◄	mittel	O	■■	hoch	30,6	4,0	18,9	kaufen
Erfurt	2,8	►	mittel	++	■■	mittel	49,5	3,7	18,3	kaufen
Bielefeld	2,8	►	mittel	++	■■	mittel	59,0	3,9	27,2	kaufen
Rostock	2,5	►	mittel	O	■■	hoch	36,5	2,7	10,4	mieten
Gelsenkir- chen	2,5	►	sehr hoch	++	■■	mittel	43,0	5,2	57,2	kaufen
Oberhausen	2,5	►	sehr hoch	++	■■	mittel	36,9	4,7	40,1	kaufen
Chemnitz	2,3	◄	sehr hoch	++	■■	mittel	69,5	5,3	63,4	kaufen

Städte mit weniger als 200 000 Einwohnern

Oldenburg	4,0	◄	sehr niedrig	O	■■■■■	hoch	54,3	3,5	11,1	mieten
Potsdam	3,8	◄	sehr niedrig	--	■■■■■	hoch	71,6	2,7	7,4	mieten
Darmstadt	3,8	►	sehr niedrig	O	■■■■■	mittel	30,0	3,7	15,0	kaufen
Osnabrück	3,3	►	niedrig	+	■■■■	hoch	67,4	4,2	23,6	kaufen
Leverkusen	3,1	►	niedrig	O	■■■■	hoch	46,7	3,9	20,3	kaufen
Hamm	3,1	►	hoch	++	■■■■	mittel	47,8	4,4	35,4	kaufen
Saar- brücken	2,9	►	sehr hoch	+	■■■■	mittel	51,2	4,3	43,7	kaufen
Mülheim	2,8	►	mittel	++	■■	mittel	39,5	4,1	33,6	kaufen
Ludwigs- hafen	2,6	►	niedrig	O	■■	hoch	48,7	4,5	39,3	kaufen
Hagen	2,5	►	sehr hoch	++	■■	mittel	35,4	4,4	48,0	kaufen

¹ von 5,0 (große Chancen, wenig Risiken) bis 1,0 (geringe Chancen, hohe Risiken); berechnet aus Preisprognose (25 %), Leerstand (12,5 %), Erschwinglichkeit (12,5 %) und Standortdynamik (50 %, basierend auf Wirtschaftsprognose sowie Dynamik am Arbeitsmarkt und bei der Lebensqualität); ² Preisprognose für die nächsten drei Jahre, ▲ = über +8 %, ▼ = +3 bis +8 %, ► = +2 bis -2 %, ◄ = -2 bis -6 %, ▼ = unter -6 %; ³ von unter 0,5 % (sehr niedrig) bis über 3,5 % (sehr hoch); ⁴ Verhältnis lokale Kaufkraft/Immobilienpreise; ⁵ von sehr gut (■■■■■) bis sehr schlecht (■), basierend auf Wirtschaftsprognose (50 %, Einfluss haben Kaufkraft, Beschäftigung und Bevölkerungsentwicklung), Dynamik am Arbeitsmarkt (25 %, Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren z. B. bei Pendlerdichte, Beschäftigung, Jugendarbeitslosigkeit) und Dynamik bei der Lebensqualität (25 %, Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren z. B. bei Kinderbetreuung, Geburtenrate, Kriminalität); ⁶ Risiko eines übertriebenen Preisanstiegs, ermittelt aus Verhältnissen von Preisen und Mieten, Preisen und lokalen Einkommen und der Zahl fertiggestellter Wohnungen pro 1000 Einwohner; ⁷ Wert über 0 gibt an, um wie viel Prozentpunkte Kaufpreise binnen zehn Jahren stärker gestiegen sind als Mieten; hohe Werte deuten auf zunehmende Spekulation hin; ⁸ Jahres-Netto-Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis zuzüglich 2 % für Notar und Grundbuch sowie 3,5 bis 6,5 % Grunderwerbsteuer je nach Bundesland, in Prozent, die echte Rendite weicht wegen laufender Kosten und Steuereffekten davon ab; ⁹ Anteil der Angebote mit einer Brutto-Mietrendite von über 5 Prozent bei Neuvermietung; ¹⁰ Empfehlung für Selbstnutzer mit 40 % Eigenkapital in Abhängigkeit u. a. von lokalen Kaufpreisen und Mieten; Quelle: iib Institut, Empirica, IW Consult, Value AG, eigene Recherche

Rang	Gemeinde	Ø Mediankaltmiete	Ø Mediankaltmiete	Veränderung 2023 zu 2024
		2023	2024	
1	Unna	7,93 €	8,04 €	1,3%
2	Ibbenbüren	8,38 €	8,50 €	1,4%
3	Zwickau	5,93 €	6,03 €	1,8%
4	Rostock	10,00 €	10,20 €	2,0%
5	Freiburg im Breisgau	13,64 €	14,01 €	2,7%
6	Pforzheim	9,83 €	10,12 €	2,9%
7	Oldenburg (Oldb)	9,75 €	10,03 €	3,0%
8	Trier	10,00 €	10,30 €	3,0%
9	Halle (Saale)	7,03 €	7,25 €	3,1%
10	Herten	6,96 €	7,18 €	3,2%

Mietpreisentwicklung in den Metropolen

Unter den größten deutschen Städten verzeichnet Berlin den höchsten Mietpreisanstieg mit einem Zuwachs von 9,8 Prozent. Die Mediankaltmiete stieg um 9,8 Prozent von **13,39 €** (2023) auf **14,70 €** im Jahr 2024. Auch in Hamburg mussten Mieter im Jahr 2024 um 8,3 Prozent mehr bezahlen im Vergleich zum Vorjahr, wodurch die Miete von **13,39 €** auf **14,50 €** anstieg.

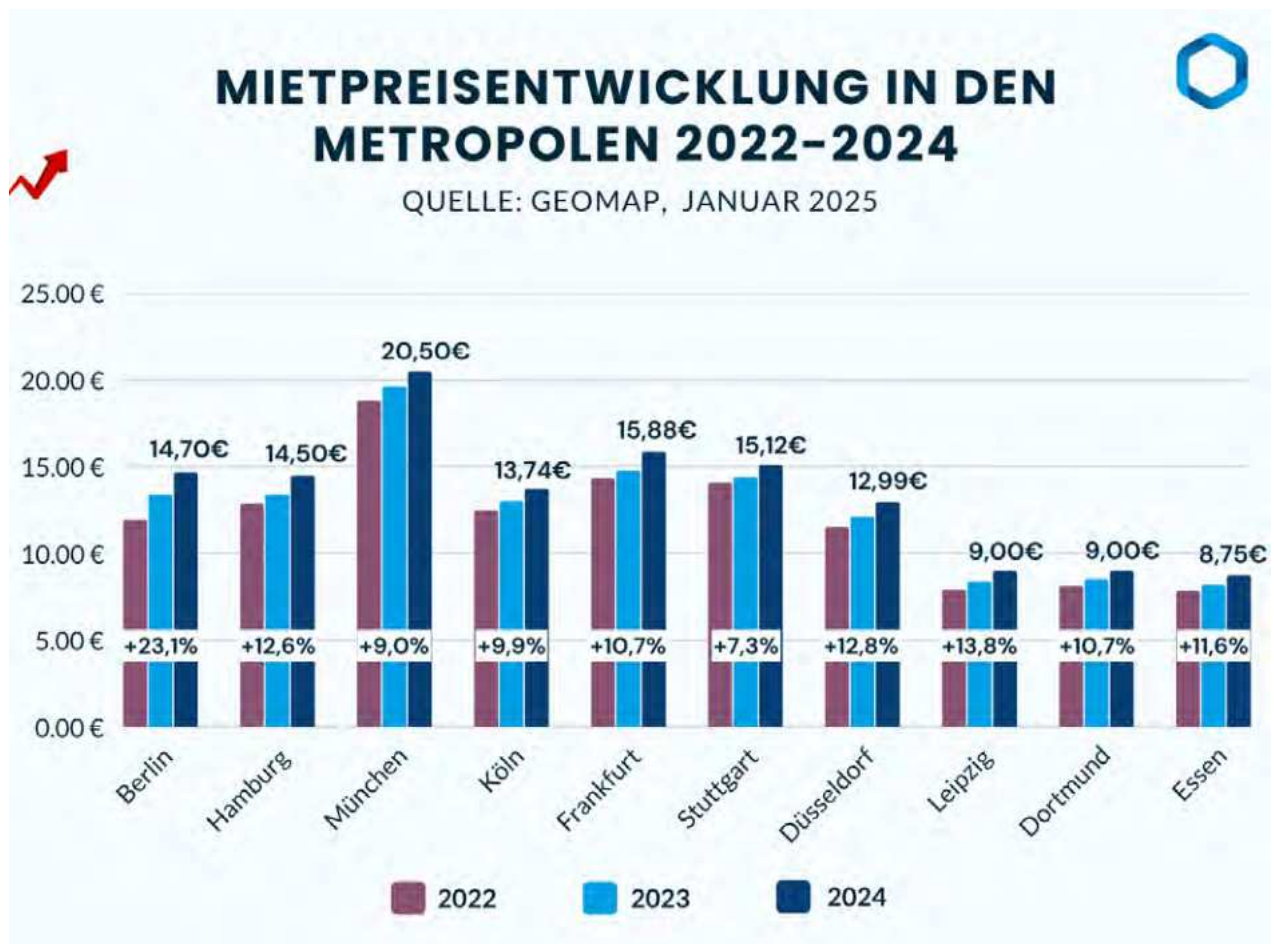
Auch Frankfurt am Main und Leipzig verzeichneten mit jeweils 7,4 % einen deutlichen Anstieg. In Frankfurt erhöhte sich die Mediankaltmiete von **14,78 €** (2023) auf **15,88 €** (2024), während Leipzig von einem günstigeren Niveau aus aufstieg: Die Miete stieg von **8,38 €** auf **9,00 €**.

München bleibt mit Abstand die teuerste Metropole in Deutschland. Die Mediankaltmiete stieg von bereits **19,63 €** im Jahr 2023 auf **20,50 €** im Jahr 2024, was einem moderaten Anstieg von 4,4 Prozent entspricht.

Rang	Ort	Ø Mediankaltmiete	Ø Mediankaltmiete	Veränderung 2023 zu 2024
		2023	2024	
1	Berlin	13,39 €	14,70 €	9,8%
2	Hamburg	13,39 €	14,50 €	8,3%
3	München	19,63 €	20,50 €	4,4%
4	Köln	13,02 €	13,74 €	5,6%
5	Frankfurt am Main	14,78 €	15,88 €	7,4%
6	Stuttgart	14,41 €	15,12 €	5,0%
7	Düsseldorf	12,11 €	12,99 €	7,3%
8	Leipzig	8,38 €	9,00 €	7,4%
9	Dortmund	8,53 €	9,00 €	5,5%
10	Essen	8,21 €	8,75 €	6,5%

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in den zehn deutschen Metropolen über den Zeitraum von 2022 bis 2024, wird deutlich, dass die Mieten in allen deutschen Metropolen spürbar gestiegen sind.

Besonders auffällig ist Berlin, wo die durchschnittliche Mediankaltmiete um 23,1 Prozent zulegte und mittlerweile bei **14,70 €** liegt. Auch in Düsseldorf (+12,8 Prozent), Leipzig (+13,8 Prozent) und Hamburg (+12,6 Prozent) haben sich die Wohnkosten in den letzten beiden Jahren erheblich erhöht.



Methodische Hinweise

Dargestellt ist die Entwicklung des Medians der Monatskaltmiete von Bestandsobjekten mit 2 bis 4 Zimmern pro m² Wohnfläche, ohne möblierte Objekte und ohne Wohnberechtigungsschein, die im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, bzw. in dem Vorjahr ab 01.01.2023 online waren. Bestandsobjekte umfassen Wohngebäude, die bis einschließlich 2019 bezugsfertig waren.

Für die Analyse wurden knapp 2,3 Millionen Angebotsanzeigen in allen deutschen Gemeinden analysiert. Um repräsentative Ergebnisse zu gewährleisten, wurde für die Mietpreisentwicklung in allen Gemeinden der Medianwert verwendet, da dieser gegenüber Ausreißern und extremen Werten unempfindlich ist. Extremwerte und Ausreißer innerhalb der Angebotsverteilung wurden mithilfe statistischer Verfahren entfernt. Die prozentuale Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr wurde berechnet und dargestellt.