



Sparda-Studie Wohnen in Deutschland 2021

iwCONSULT
MANAGING WITH FACTS

iw INSTITUT
DER DEUTSCHEN
WIRTSCHAFT

IfD Allensbach
Institut für Demoskopie Allensbach

VERBAND
Sparda-Banken

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

der Verband der Sparda-Banken e.V. legt die Studie „Wohnen in Deutschland 2021“ vor – erneut in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD).

Die diesjährige Studie betrachtet sowohl die langfristige Entwicklung des Immobilienmarkts in den Regionen Deutschlands seit 2005 als auch die aktuellen Entwicklungen in Zeiten der Corona-Pandemie. Gut ein Jahr nach deren Beginn wird eines in der Studie deutlich: Der Boom am Immobilienmarkt ist ungebrochen. Trotz des pandemiebedingten Wirtschaftseinbruchs ist die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern insgesamt weiter angezogen. Hinsichtlich der Wohnpräferenzen sind jedoch neue Tendenzen erkennbar: Immer mehr Mieter – beinahe jeder fünfte – hat noch während der Pandemie über einen Umzug nachgedacht, und jeder zehnte hat sich sogar konkret nach einem neuen Zuhause umgeschaut. In Zeiten von Homeoffice und Einschränkungen des gesellschaftlichen Lebens steigert sich der Wunsch nach einem schönen Zuhause mit mehr Platz und besserer Ausstattung, während die Wegstrecke zum Arbeitsplatz an Bedeutung verliert.

Mit Blick auf die Marktentwicklung lässt sich sagen: Die Kombination aus niedrigen Zinsen, hoher Nachfrage und vor allem in den Ballungsräumen geringem Angebot lässt die Preise weiter steigen. Verstärkt hat sich diese Entwicklung auch im Umland der großen Metropolen: Hier steigen die Preise mittlerweile fast überall sogar stärker an, als in den Großstädten selbst. Angesichts der Wertentwicklung der letzten 16 Jahre, der stabilen Nachfrage und mit Blick auf den internationalen Vergleich sowohl was das Preisniveau als auch die niedrige Eigentumsquote angeht – Deutschland ist nach wie vor Schlusslicht in Europa – kann von einer Preisblase jedoch auch weiterhin keine Rede sein. Vor allem in den Wachstumsregionen Deutschlands können Eigentümer und Kaufinteressenten profitieren. Wer sich dort zu einem Kauf entschließt oder eine Immobilie bereits sein Eigen nennen darf, kann auch im laufenden Jahrzehnt mit einem weiteren Wertzuwachs rechnen.

Die Studie kann insoweit wichtige Anhaltspunkte für Kaufinteressenten und Eigentümer geben: Wie viel ist die Immobilie im Vergleich wert und wie wird sich dieser Wert in Zukunft entwickeln? Wo bekomme ich wie viel Wohnraum für mein Geld? Welche Faktoren sind für die Attraktivität von Immobilien besonders wichtig?

Die Wohnungspolitik ist seit Jahren auch politisch ein heiß diskutiertes Thema. Mit Blick auf die bevorstehende Bundestagswahl im September 2021 gewinnen die Debatten noch einmal an Brisanz – nicht zuletzt wegen politisch und juristisch umstrittener Maßnahmen wie der Mietpreisbremse, einem „bundesweiten“ Mietendeckel oder die Forderungen nach einer „Wohnraumoffensive 2.0“. Mit den Erkenntnissen und Daten dieser Studie wollen wir einen konstruktiven Beitrag zu diesen Debatten leisten.

Besuchen Sie unser interaktives Online Tool unter www.sparda-wohnen2021.de für detaillierte Informationen zu Ihrer gewünschten Region.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!



Florian Rentsch
Vorstandsvorsitzender



Uwe Sterz
Vorstand

Inhalt

1. **Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)**
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Studienergebnisse und Studiendesign



Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2021“

354.000 €

wurden 2020 für den Kauf einer Immobilie durchschnittlich ausgegeben.

47 %

höher sind die Kosten für Wohneigentum in den Städten im Vergleich zum Land.

In allen

401

Regionen steigen die m²-Preise im Vergleich zu 2005.

7,4

Jahreshaushaltseinkommen kostete ein Eigenheim im Durchschnitt.

24 %

der Mieter bis 50 Jahre planen den Erwerb von Wohneigentum.

Das **Umland der sechs größten Metropolen** hat seit 2017 **höhere Preisanstiege** erfahren als die Metropolen selbst.

132 m² Wohnfläche erhält man im Schnitt* für 354.000 €.

In **72 %** der Regionen kostete ein m² weniger als im Bundesdurchschnitt.

8 der 10 teuersten Regionen Deutschlands befanden sich im Großraum München (inkl. München).

In Deutschland sind

49 %

Immobilien-eigentümer. Die Quote steigt, je höher der Verdienst und je ländlicher der Wohnort ist.

2.686 €

je m² mussten 2020 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

Viele 30-50-Jährige ziehen ins **Umland der Städte** und pendeln von dort aus zu den Arbeitsorten.

59 % der Mieter, die den Kauf einer Immobilie planen, sehen niedrige Zinsen positiv, um einen Kredit für den Erwerb aufzunehmen. Die Zustimmung steigt.



Per Klick auf einen Kasten springen Sie zum jeweiligen Kapitel in der Studie.

*Präzise: 131,81 m²

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt

Die Bereitschaft von Mietern, für einen Immobilienkauf **weiter zum Arbeitsplatz zu pendeln**, ist während der Corona-Pandemie gestiegen.

Nur **2,3 %** der Eigentümer haben aufgrund ihrer Erfahrungen während der Corona-Pandemie über einen **Umzug** nachgedacht.

In **ländlichen Kommunen**

geben **40 %** der Bevölkerung mit veränderten Wohnvorstellungen an, dass sie gerne **schnelleres Internet** hätten.

35 % der Mieter mit veränderten Wohnvorstellungen hätten gerne einen **Garten**.

49 % der Mieter wären bereit sich für Wohneigentum finanziell (sehr) stark einzuschränken (2019: 40 %).

18 % der Mieter haben aufgrund ihrer Erfahrungen während der Corona-Pandemie über einen **Umzug** nachgedacht.

Für **55 %** der Mieter mit Erwerbsplänen ist eine **schöne Wohngegend** ein sehr wichtiges Kaufkriterium. Vor zwei Jahren lag der Anteil bei lediglich 38 %.

Mit **44 %** ist der häufigste Grund für veränderte Vorstellungen unter **Wohn-eigentümern** der Wunsch nach **schnellerem Internet**.

In **Ballungsräumen** hätten **33 %** der Bevölkerung mit veränderten Wohnvorstellungen gerne einen **Balkon**.

25 % der **Mieter** möchten trotz unsicherer Lage durch die Corona-Pandemie **Wohneigentum erwerben**.

Nur noch **16 %** der Mieter geben an, dass die **Nähe zum Arbeitsplatz** ein wichtiges Kaufkriterium ist (2019: 32 %).

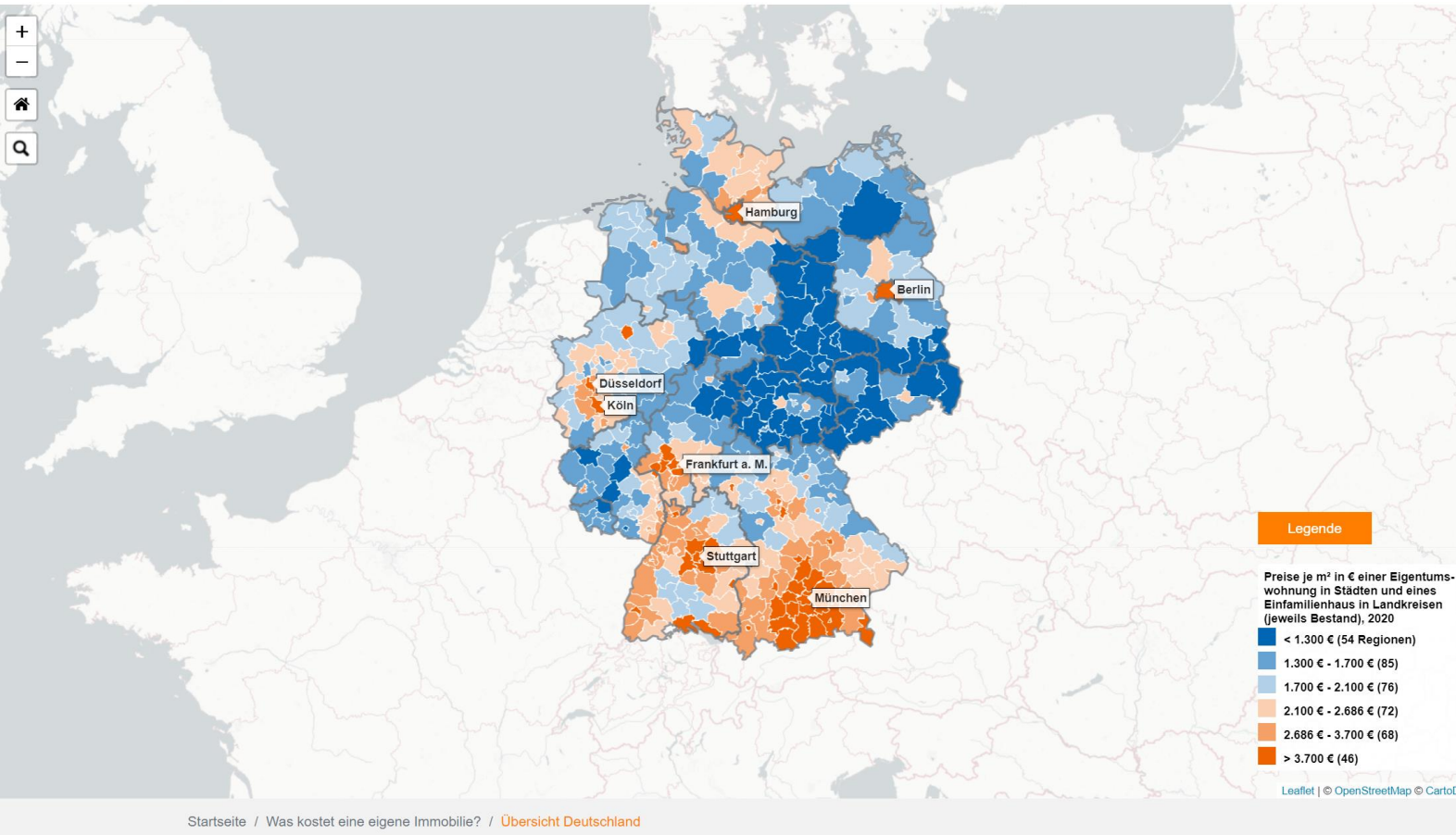
Für **54 %** der Mieter mit Erwerbsplänen ist **gute Luft** ein sehr wichtiges Kaufkriterium.

42 % der Mieter, bei denen sich die Vorstellungen über die eigene Wohnsituation durch die Corona-Krise geändert haben, wünschen sich **mehr Platz**.



Per Klick auf einen Kasten springen Sie zum jeweiligen Kapitel in der Studie.


Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



Unter

www.sparda-wohnen2021.de

sind die Studienergebnisse in einem interaktiven Online-Tool visualisiert.

Die Karten und Abbildungen auf den folgenden Seiten mit diesem Symbol  oben rechts sind im Online-Tool hinterlegt.

Die Ergebnisse können für alle 401 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme und der Studie möglich.

Untersuchungssteckbrief der Studie

Anhand ausgewählter **Wohnungsmarktindikatoren** sowie Ergebnissen der **Zukunftssampel** wird die derzeitige Immobilienmarktlage aller 401 Kreise und kreisfreien Städte (= Regionen) in Deutschland sowie ihre Zukunftsfähigkeit analysiert.

Die Regionen werden unterteilt in:

- **Metropolen:** Die sieben größten Städte Deutschlands – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.
- **Mittelstädte:** Alle 61 kreisfreien Städte* mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.
- **Landkreise**:** Alle 294 Landkreise Deutschlands – hier werden Einfamilienhäuser untersucht.
- **Weitere Regionen:** Die 39 kreisfreien Städte* mit weniger als 100.000 Einwohnern werden in den Karten mit visualisiert und sind online abrufbar – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.

* In Baden-Württemberg: Stadtkreis

** Die drei Regionen Aachen, Hannover und Saarbrücken werden als Landkreise ausgewiesen. In Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein wird für einen Landkreis die Bezeichnung Kreis verwendet.

Ergänzt wird die Analyse durch **Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage** zu den Themen aktuelle Wohnsituation und Eigentumserwerb:

- **Stichprobe:** 1.041 Befragte, repräsentativ für die Bevölkerung ab 16 Jahren
- **Methode:** Face-to-Face-Interviews
- **Zeitraum:** 8. März bis 21. März 2021

Die Durchführung und methodische Verantwortung der Befragung liegt beim IfD Allensbach.

Für weitere Informationen zur Methodik und den Datenquellen siehe Seite 95.

Unter www.sparda-wohnen2021.de sind die Studienergebnisse in einem **interaktiven Online-Tool** visualisiert.



Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo



Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) **Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)**
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

Was kostet eine eigene Immobilie? (2020)

- Für ein Eigenheim müssen durchschnittlich fast 2.700 € je m² investiert werden.
- Es besteht ein starkes Preisgefälle zwischen Ost-West und Nord-Süd. Die m²-Preise liegen in 72 % der Regionen unter dem Bundesdurchschnitt.
- In den Städten sind die Kosten für Wohneigentum (rund 3.400 € je m²) 47 % höher als auf dem Land (rund 2.300 € je m²). In den sieben Metropolen kostet der m² einer Eigentumswohnung im Mittel mit knapp 4.800 € rund 2.100 € mehr als im Bundesdurchschnitt.
- Die sechs teuersten Mittelstädte in Westdeutschland liegen preislich mindestens 50 % über dem Bundesdurchschnitt.
- In ostdeutschen Mittelstädten kosten Immobilien lediglich in Potsdam mehr als im Bundesdurchschnitt.
- Sieben der zehn teuersten Regionen sind Landkreise, die sich im Großraum München befinden. Komplettiert werden die Top 10 durch die Metropolen München, Frankfurt am Main und Hamburg. München hat damit deutschlandweit die stärksten wirtschaftlichen Ausstrahlungseffekte.

Blick in die Regionen

Aktuelle Kaufpreise im Detail

- Die m²-Preise für ein Eigenheim variieren zwischen 880 € im Kyffhäuserkreis und 8.301 € im Landkreis München.
- In den Metropolen variiert der m²-Preis zwischen 3.866 € in Köln und 7.153 € in München. Der Preis je m² in München ist mindestens 70 Prozent höher als in Berlin, Köln und Düsseldorf.
- Unter den Mittelstädten hat Freiburg im Breisgau mit 4.941 € die höchsten m²-Preise. Ebenfalls mehr als 4.000 € pro m² sind in Regensburg, Erlangen, Augsburg, Heidelberg und Ingolstadt fällig. Das ist teurer als in Berlin und Köln.
- 2.084 € kostet der m² in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland im Durchschnitt. Am teuersten sind Potsdam (3.288 €), Rostock (2.553 €) und Dresden (2.398 €).
- Von den zehn teuersten Landkreise liegen neun in Oberbayern. Dazu kommt der Hochtaunuskreis im Nordwesten von Frankfurt am Main.
- Der m²-Preis im Landkreis München liegt etwa 25 % über dem zweitteuersten Landkreis (Starnberg). Verglichen mit dem teuersten ostdeutschen Landkreis (Oberhavel) kostet ein m² im Landkreis München etwa das Dreieinhalbfache.
- In Ostdeutschland liegen vier der Top-5-Landkreise im Hinblick auf die m²-Preise in Brandenburg. Die teuersten Landkreise sind Oberhavel mit 2.275 € und Potsdam-Mittelmark mit 2.092 €. Der Landkreis Vorpommern-Rügen an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns ist mit 1.917 € der einzige Top-5-Landkreis außerhalb Brandenburgs.

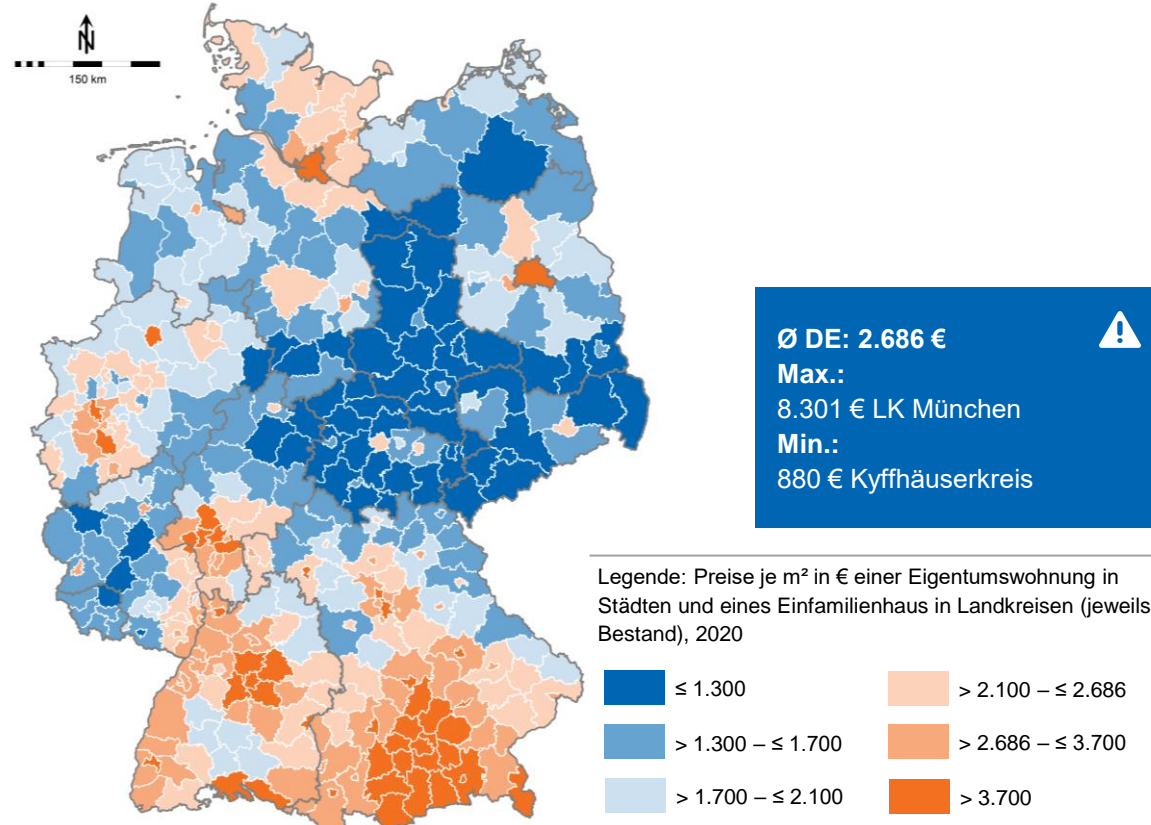


Wie viel kostet ein m² Immobilie im Bundesdurchschnitt?

Fast 2.700 € kostet ein m² Eigenheim durchschnittlich in Deutschland.

Starkes Preisgefälle zwischen Ost-West und Nord-Süd

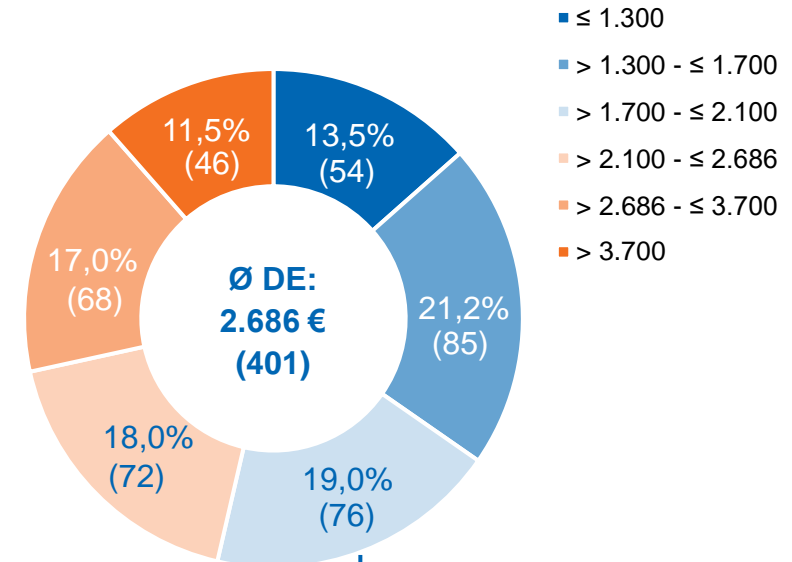
Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2020



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95.
 Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Verteilung der Preise

Anteil der Regionen mit bestimmten Preisen je m² in € für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand) im Jahr 2020; Anzahl der Regionen in Klammern



In 287 Regionen (72 % der Regionen) ist Wohnraum günstiger zu haben als im deutschen Durchschnitt (2.686 € je m²).

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen

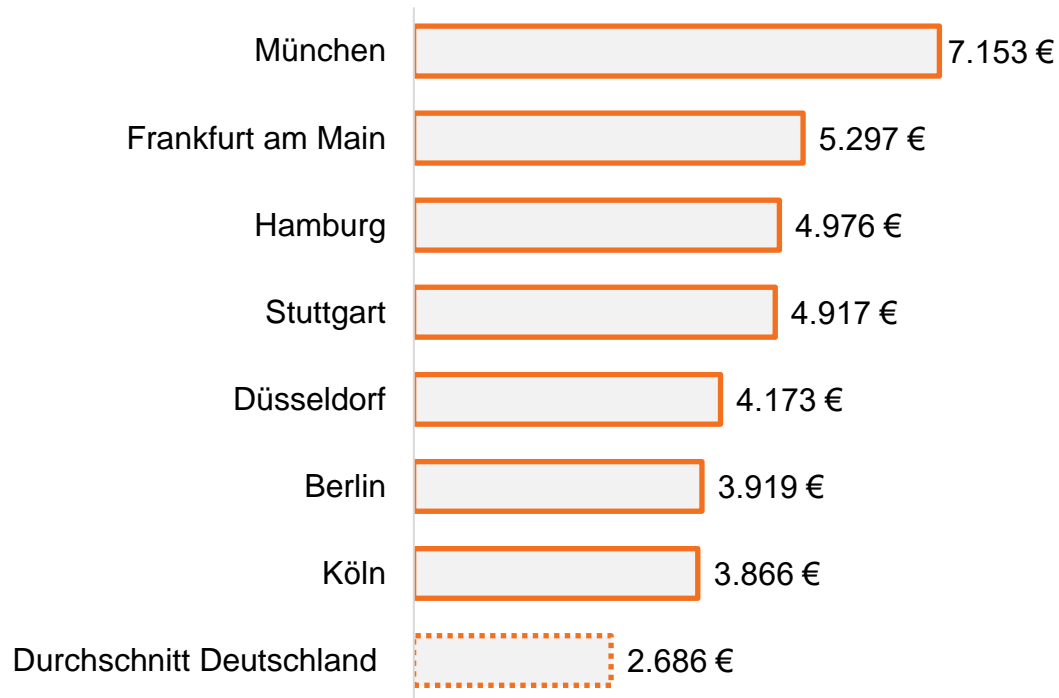


Wie viel kostet ein m² einer Eigentumswohnung in den Metropolen und den Top-Mittelstädten?

Die m²-Preise in den Metropolen und allen Top-Mittelstädten in Westdeutschland liegen über dem Bundesdurchschnitt. Im Osten ist Potsdam überdurchschnittlich teuer.

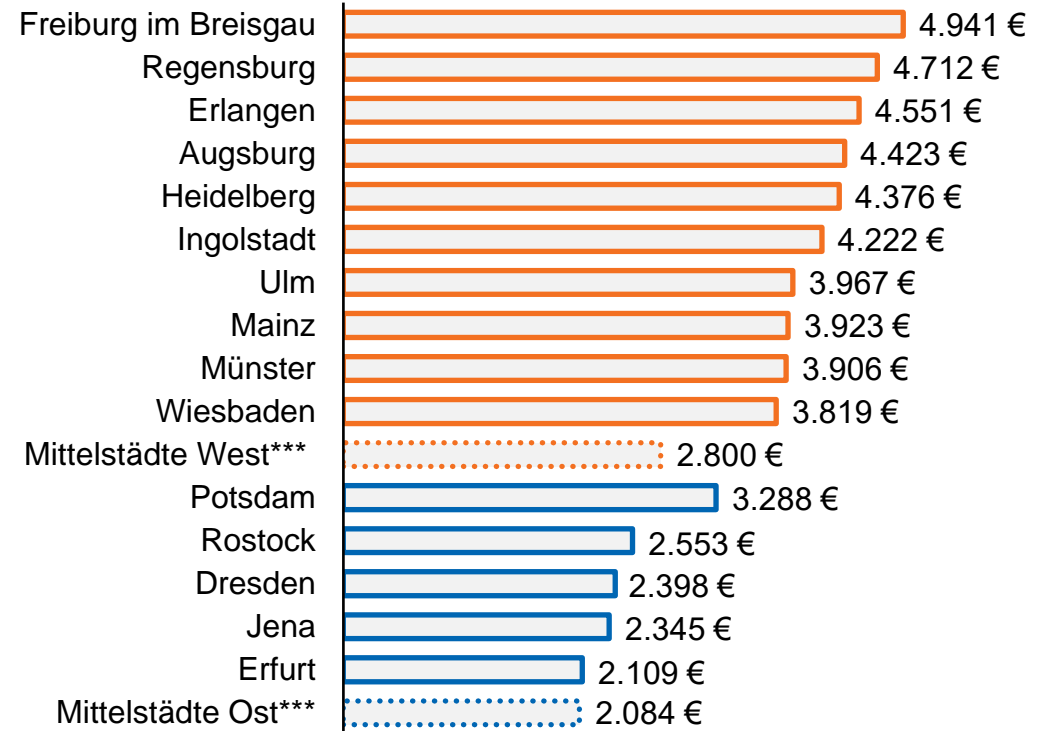
Die sieben größten Städte Deutschlands

Preise je m² für ETW* (Bestand), 2020



Top 10- und Top 5-Mittelstädte** in West- und Ostdeutschland

Preise je m² für ETW* (Bestand), 2020



** Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

*** Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95. * ETW = Eigentumswohnungen

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

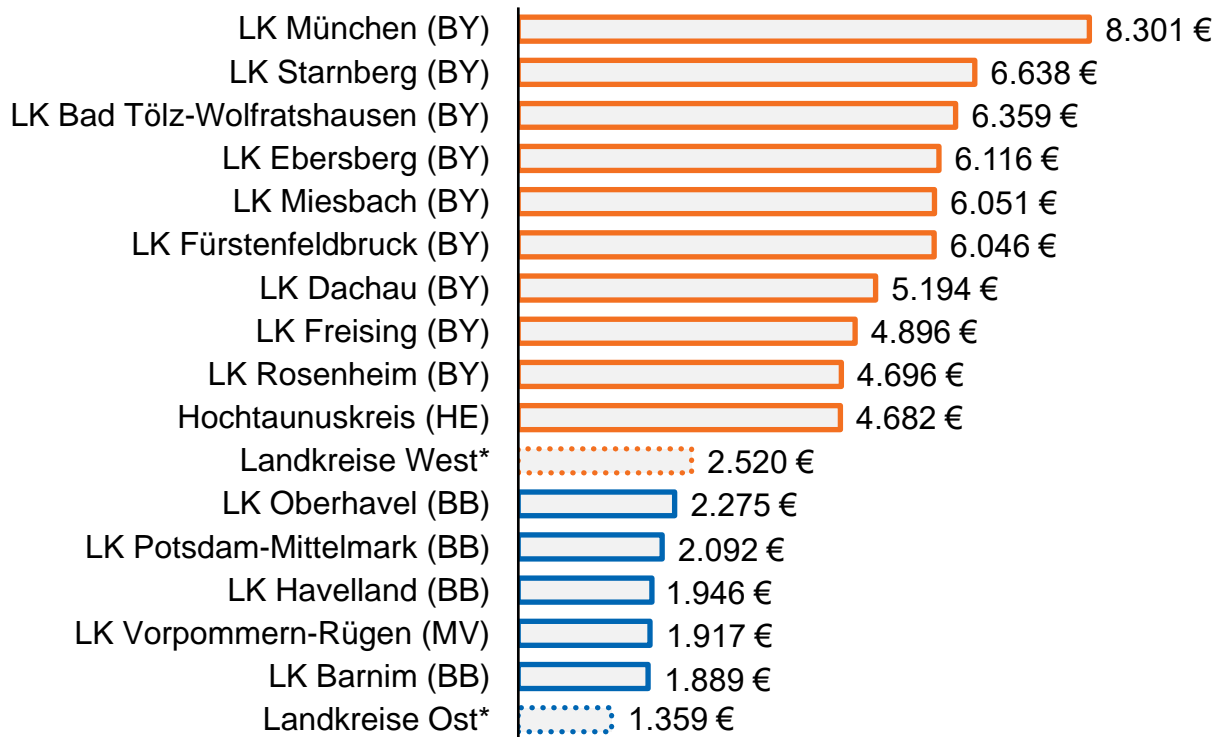


Wie viel kostet ein m² eines Einfamilienhauses in den Top-Landkreisen in Ost- und Westdeutschland?

Deutschlandweit sind sieben der zehn teuersten Regionen Landkreise. Alle liegen im Großraum München. Die teuersten ostdeutschen Landkreise liegen unter dem Bundesschnitt.

Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Preise je m² für Einfamilienhäuser (Bestand), 2020



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95. * Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)**
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Fokus Metropolen

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

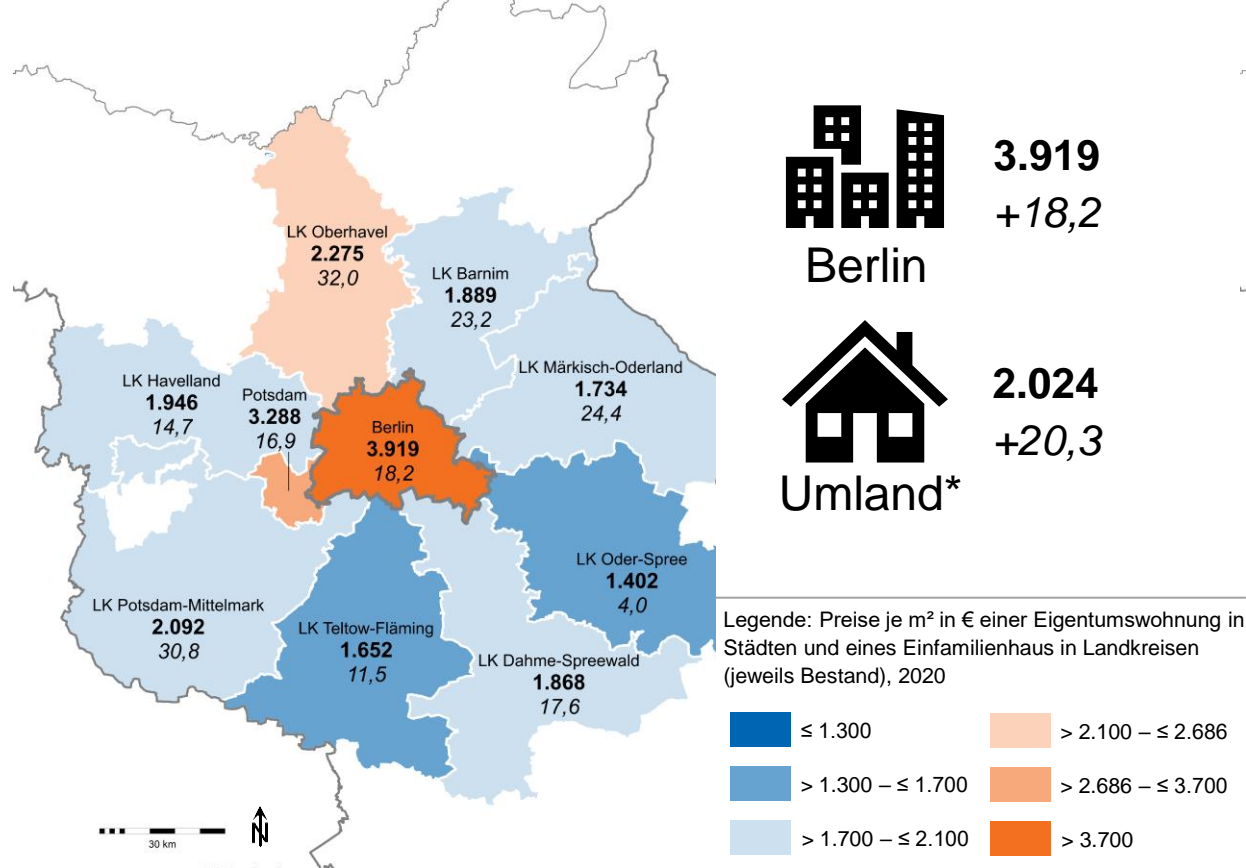
- Die Kaufpreise für einen Quadratmeter Eigentumswohnung schwanken in den Metropolen durchschnittlich zwischen 3.866 € (Köln) und 7.153 € (München).
- In Frankfurt am Main und Düsseldorf haben die Preise seit 2017 am stärksten angezogen (19,0 Prozent). Den geringsten Preisanstieg verzeichnete München (4,3 Prozent).
- Das teuerste Umland hat die bayerische Landeshauptstadt. Hier kosten Einfamilienhäuser durchschnittlich 6.255 € je m². Am günstigsten ist Eigentum rund um Berlin erhältlich. Hier zahlt man im Schnitt 2.024 € je m².
- Um Berlin und Hamburg spart man im Umland im Vergleich zur jeweiligen Metropole mit durchschnittlich fast 50 Prozent am meisten.
- Mit Ausnahme von Düsseldorf ziehen die Preise im Umland der Metropolen durchschnittlich stärker an als in den Metropolen selbst. Im Umland von Frankfurt am Main sind die Preise seit 2017 um 26,2 Prozent gestiegen. Rund um Düsseldorf beträgt die Preissteigerung 16,1 Prozent.
- Die größten Unterschiede in den Preissteigerungen zwischen Metropole und Umland gibt es in München (16,8 Prozent im Umland vs. 4,3 in der Metropole) und Stuttgart (25,4 Prozent vs. 11,4 Prozent). Gerade in der Landeshauptstadt München zeigen sich damit erste Sättigungseffekte.
- Alle Metropolen sind Einpendler-Städte. In der Summe pendeln 2,3 Millionen Beschäftigte in die sieben Metropolen. Den größten Einpendler-Strom hat München mit 413.500 Personen.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

Nach Berlin pendeln 340.000 Beschäftigte. Einpendler nach Berlin sparen im Umland fast 50 Prozent.

Preise und Preissteigerungen in Berlin und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020

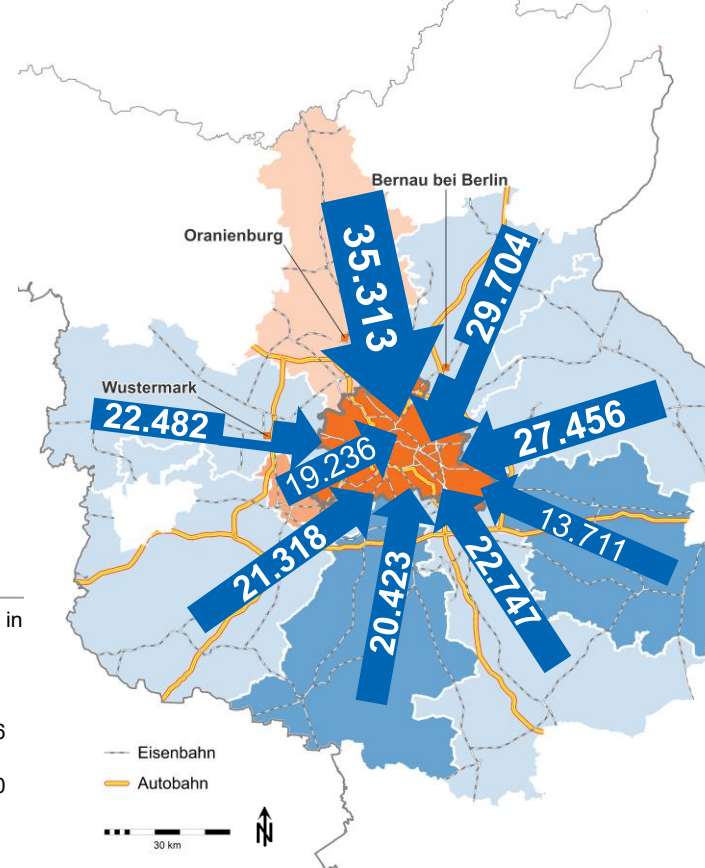


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

63 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Potsdam (Anzahl), 2020



Nachrichtlich: 339.534 Einpendler, 183.890 Auspendler (insgesamt nach/aus Berlin)

Verkehrsverbindungen:

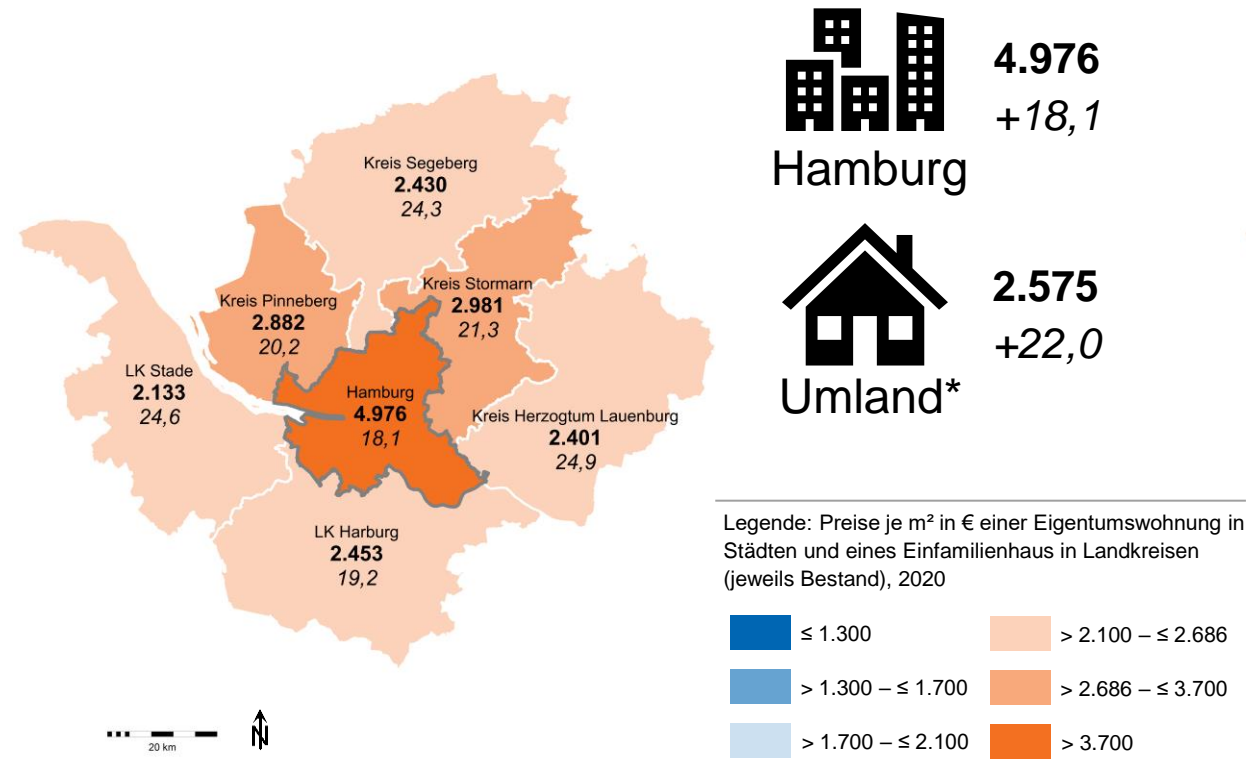
- Aus der 45.000-Einwohner-Stadt **Oranienburg** im **Landkreis Oberhavel** benötigt man mit dem Regionalexpress (RE) etwa 20 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt Berlin-Gesundbrunnen. Zudem besteht eine Direktanbindung an das Berliner S-Bahn-Netz (S1).
- Aus **Bernau bei Berlin** (LK Barnim) dauert die Fahrt im RE knapp eine Viertelstunde, um Berlin-Gesundbrunnen zu erreichen. Es verkehrt außerdem die S2.
- Aus **Wustermark** (LK Havelland) fährt man 35 Minuten mit dem RE zum Berliner Hauptbahnhof.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

Nach Hamburg pendeln knapp 360.000 Beschäftigte. Das Umland ist noch knapp 50 Prozent günstiger als die Hansestadt.

Preise und Preissteigerungen in Hamburg und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020

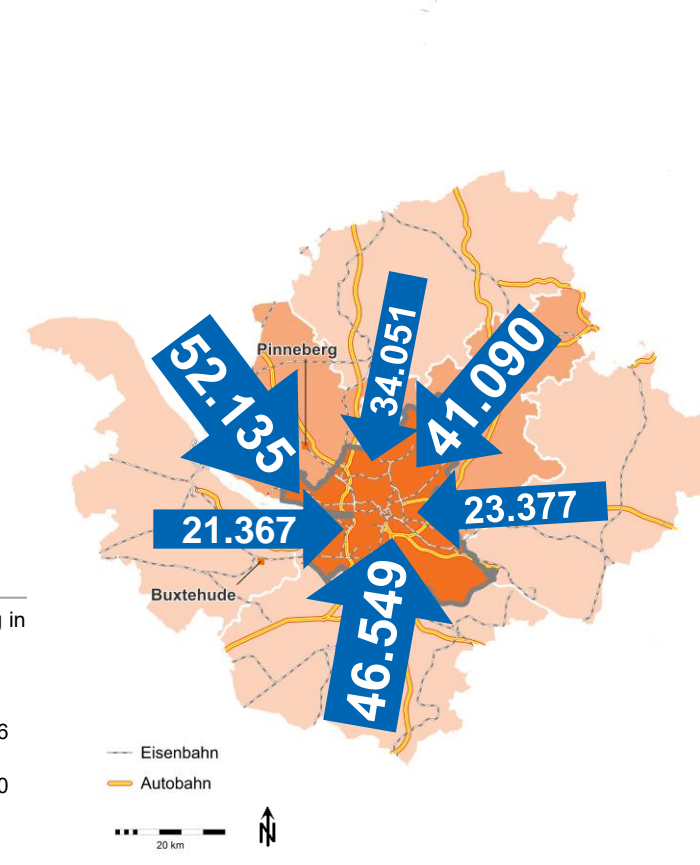


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

61 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2020



Nachrichtlich: 359.150 Einpendler, 131.050 Auspendler (insgesamt nach/aus Hamburg)

Verkehrsverbindungen:

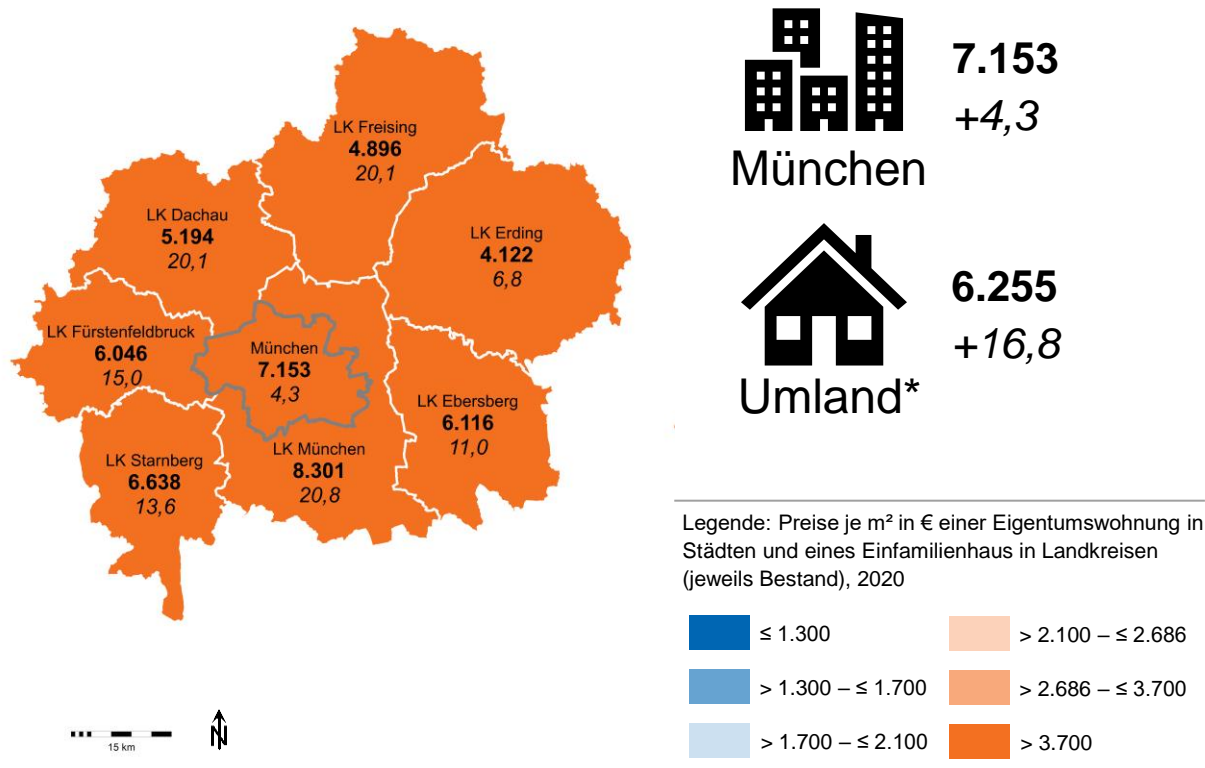
- Im Schnitt sind die Kaufpreise im **Landkreis Stade** am niedrigsten. Es besteht eine Anbindung an das Hamburger S-Bahn-Netz. Zudem verkehrt ein Regionalexpress. Die Fahrt zum Hamburger Hauptbahnhof aus **Buxtehude** dauert etwa 40 Minuten. Aus der Stadt **Stade** benötigt man eine knappe Stunde.
- Im **Kreis Pinneberg** sind die Preise bereits deutlich höher. Den Hauptbahnhof Hamburg erreicht man aus der Stadt **Pinneberg** in nur knapp 20 Minuten mit der Regionalbahn.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

Nach München pendeln 413.500 Beschäftigte. Sparen lassen sich im Umland im Schnitt jedoch nur 13 Prozent. Die regionalen Unterschiede sind aber erheblich.

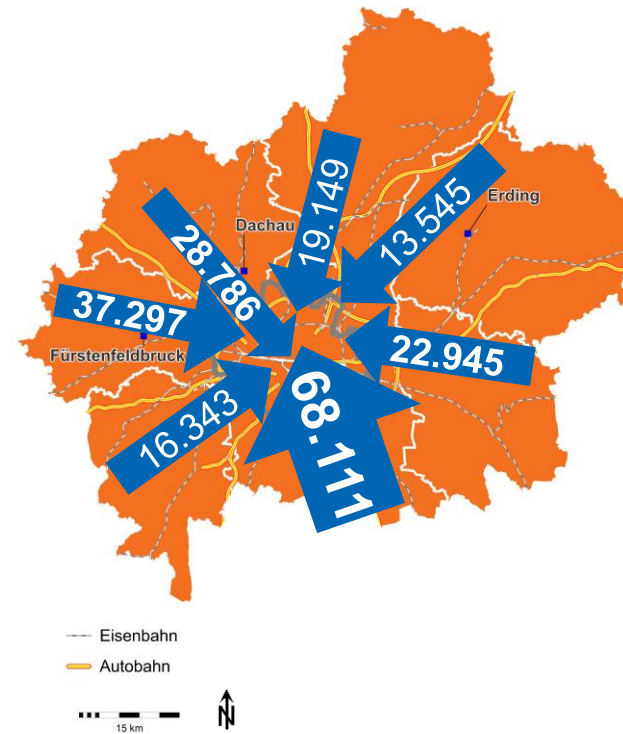
Preise und Preissteigerungen in München und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020



50 Prozent der Einpendler kommen aus dem Umland

Einpendler aus den Landkreisen im Umland (Anzahl), 2020



Verkehrsverbindungen:

- Aus der kreisangehörigen Stadt *Dachau* (LK *Dachau*) benötigt man mit der Regionalbahn (RB) 15 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Zudem verkehrt die S2 regelmäßig.
- Aus *Fürstenfeldbruck* (LK *Fürstenfeldbruck*) erreicht man den Münchner Hauptbahnhof mit der S-Bahn innerhalb von knapp einer halben Stunde.
- Aus *Erding* (LK *Erding*) dauert die Fahrt zum Hauptbahnhof mit S-Bahn und RB fast eine Stunde. Man kann jedoch zirka 42 Prozent sparen.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

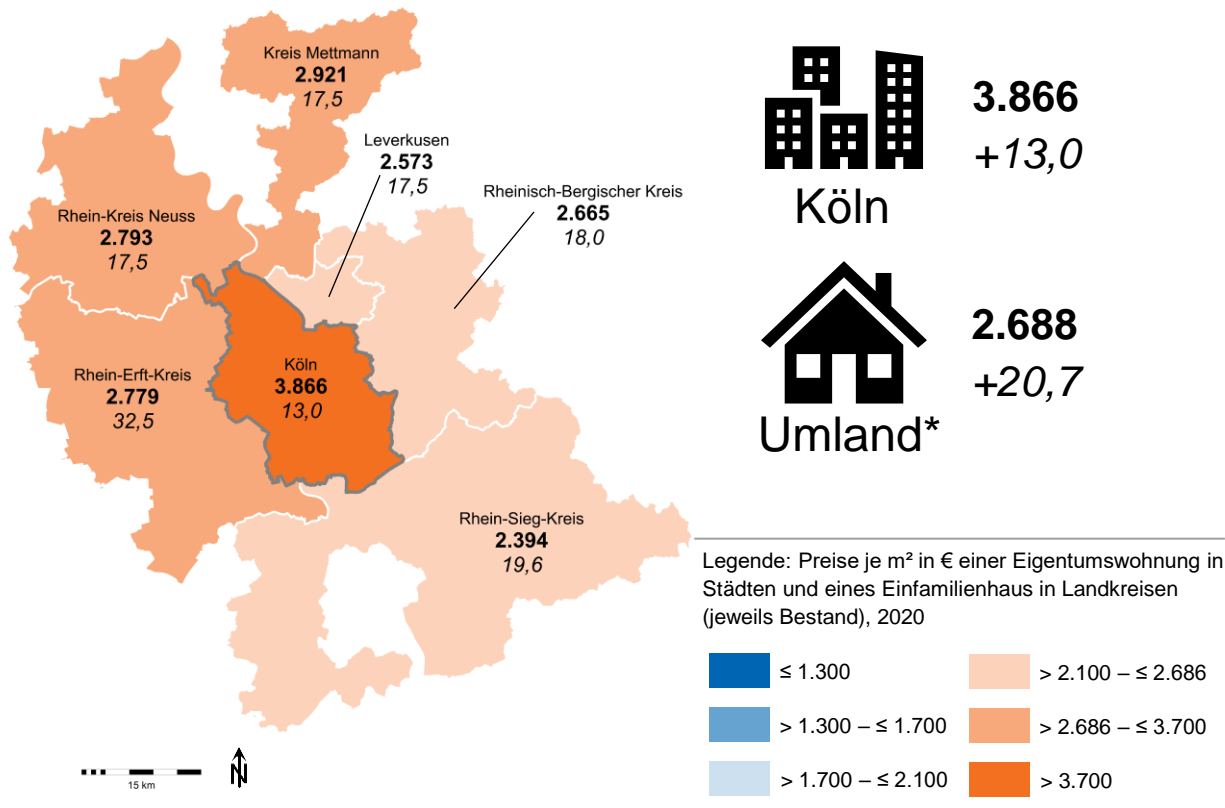
Nachrichtlich: 413.547 Einpendler, 183.633 Auspendler (insgesamt nach/aus München)

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

Nach Köln pendeln etwa 284.000 Beschäftigte. Das direkte Umland ist im Schnitt 30 Prozent preiswerter.

Preise und Preissteigerungen in Köln und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020

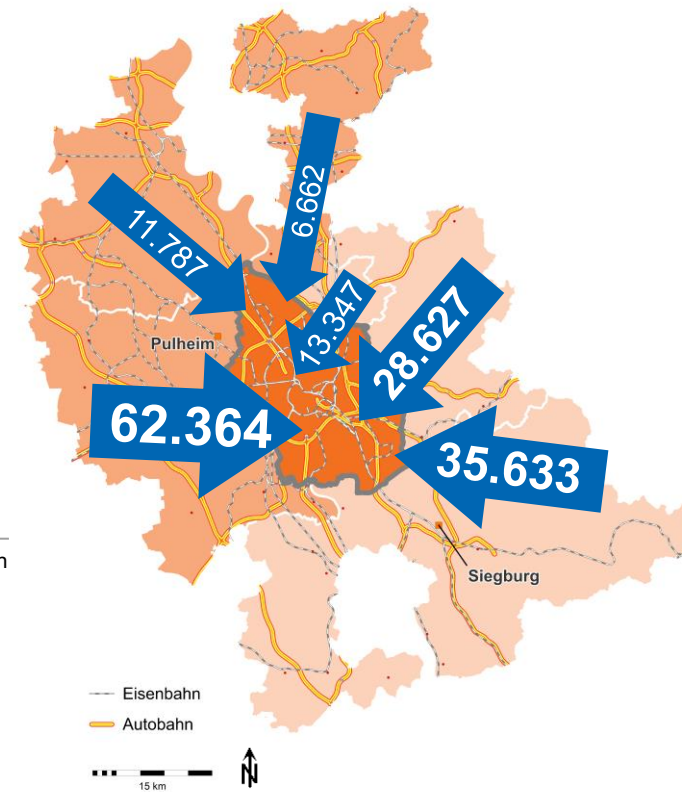


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

56 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Leverkusen (Anzahl), 2020



Nachrichtlich: 283.690 Einpendler, 128.205 Auspendler (insgesamt nach/aus Köln)

Verkehrsverbindungen:

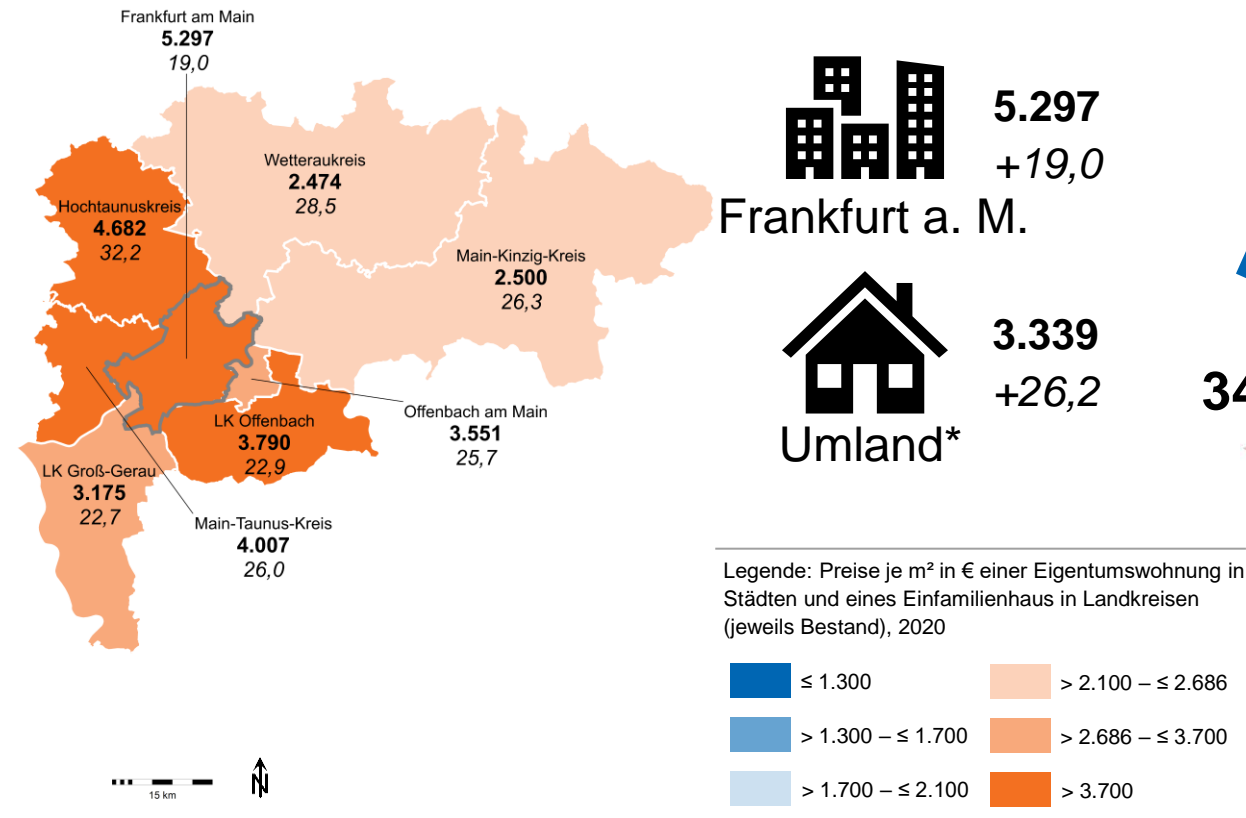
- Aus der 54.000-Einwohner-Stadt **Pulheim (Rhein-Erft-Kreis)** ist man in 15 Minuten am Kölner Hauptbahnhof. Regionalbahn und -express verkehren mehrmals stündlich.
- Von **Siegburg (Rhein-Sieg-Kreis)** pendelt man im Regionalexpress etwa 22 Minuten zum Hauptbahnhof. Siegburg ist zudem mit S-Bahn und ICE an die Domstadt angebunden. In die entgegengesetzte Richtung verkehrt der ICE-Sprinter in etwa 35 Minuten zum Frankfurter Flughafen.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

In die Finanzmetropole Frankfurt pendeln knapp 387.000 Beschäftigte. 37 Prozent Ersparnis bieten die angrenzenden Regionen im Durchschnitt.

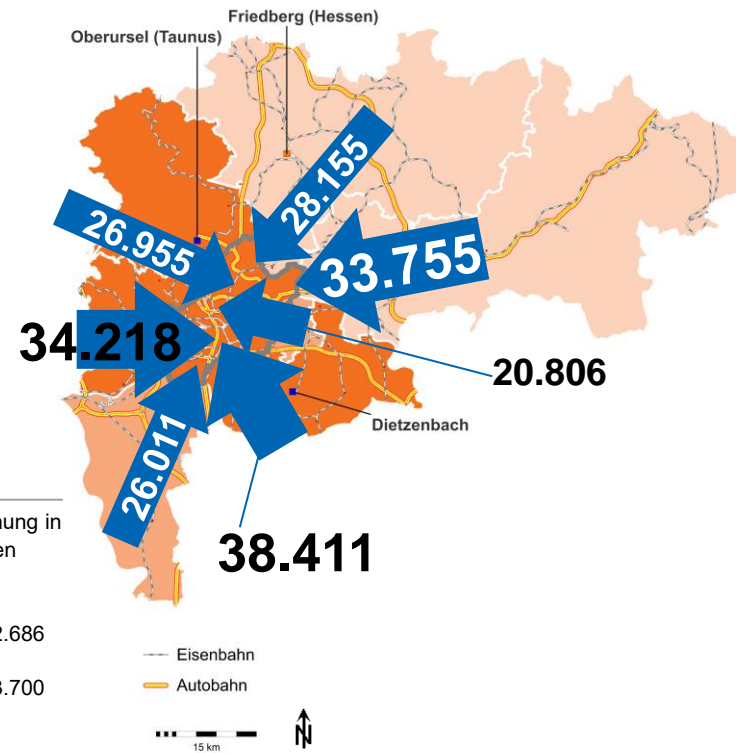
Preise und Preissteigerungen in Frankfurt am Main und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020



54 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Offenbach am Main (Anzahl), 2020



Verkehrsverbindungen:

- Aus **Friedberg** im **Wetteraukreis** erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof mit Regionalexpress oder -bahn in etwa 25 Minuten.
- **Dietzenbach** im südlich von Frankfurt gelegenen **Landkreis Offenbach** verfügt über eine Anbindung an das S-Bahn-Netz. Eine halbe Stunde fährt man zum Hauptbahnhof.
- Die Stadt **Oberursel** im **Hochtaunuskreis** punktet mit einer kurz getakteten S-Bahn-Verbindung nach Frankfurt (Fahrzeit: 18 Minuten).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

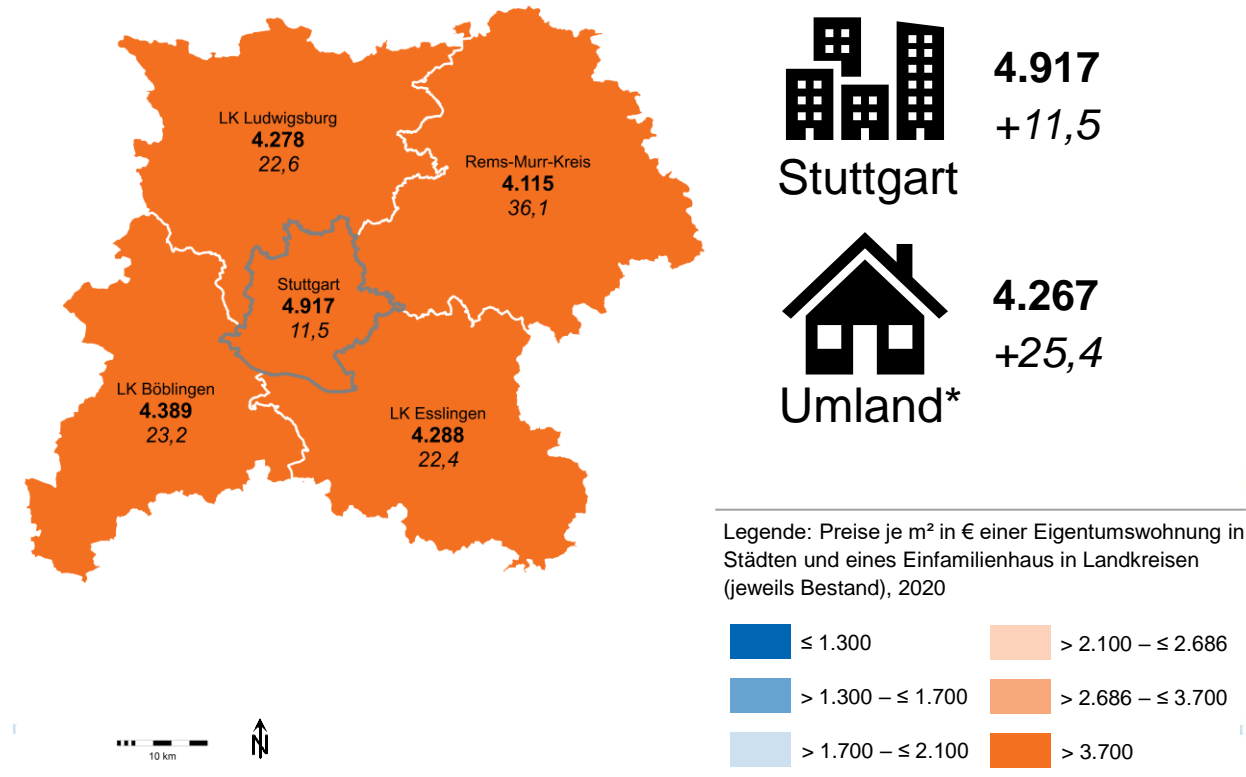
Nachrichtlich: 387.024 Einpendler, 100.946 Auspendler (insgesamt nach/aus Frankfurt am Main)

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

Nach Stuttgart pendeln 256.500 Beschäftigte. Die Preise im Umland sind nur 13 Prozent günstiger. Alle Kreise sind im Schnitt teurer als die Städte Berlin und Köln.

Preise und Preissteigerungen in Stuttgart und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020

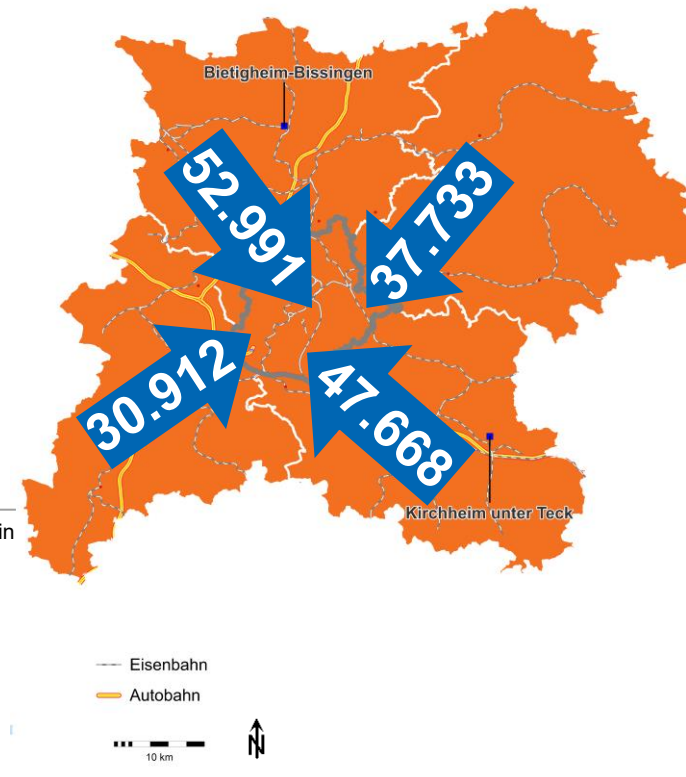


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

Zwei Drittel der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2020



Nachrichtlich: 256.506 Einpendler, 95.896 Auspendler (insgesamt nach/aus Stuttgart)

Verkehrsverbindungen:

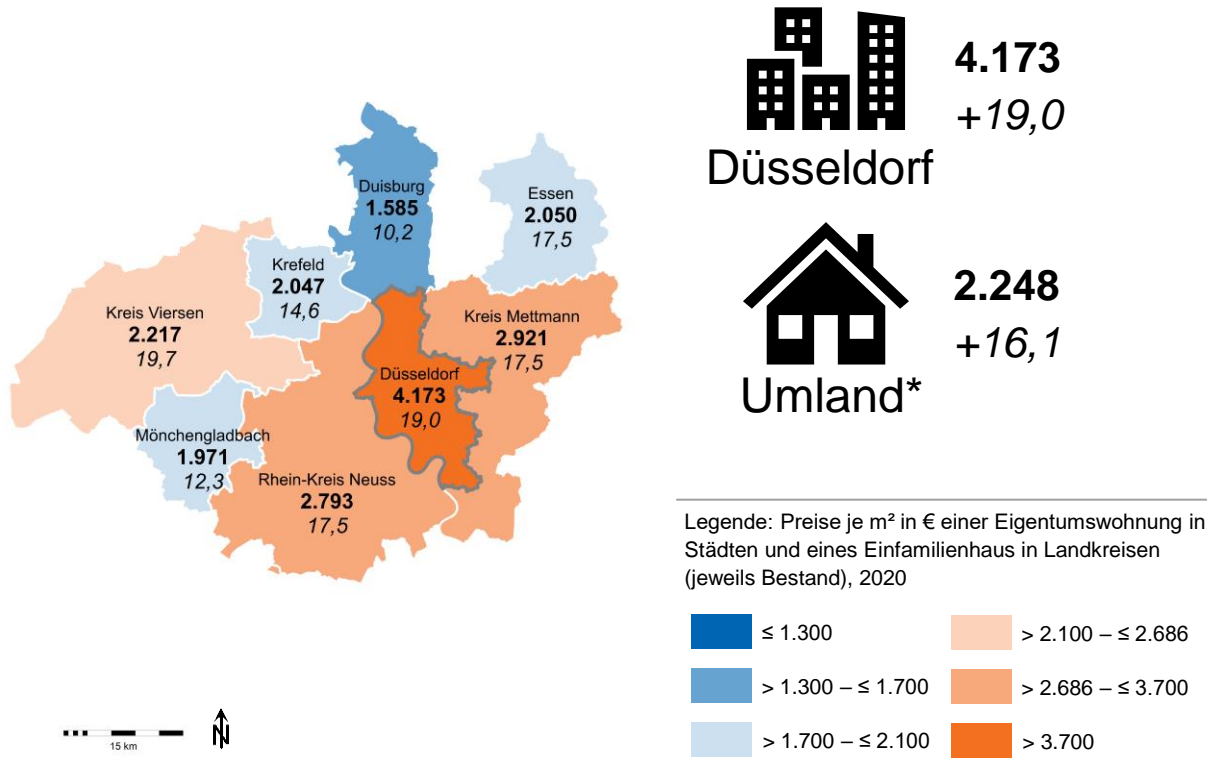
- Bietigheim-Bissingen hat 43.000 Einwohner und liegt im **Landkreis Ludwigsburg**. In 20 Minuten erreicht man den Stuttgarter Hauptbahnhof mit dem Zug. Zudem besteht Anbindung an das Stuttgarter S-Bahn-Netz.
- Von **Kirchheim unter Teck** im **Landkreis Esslingen** benötigt man etwa 40 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt. Es verkehrt unter anderem die S1.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

In die Modestadt Düsseldorf pendeln 266.000 Beschäftigte. Durchschnittlich ist das Umland 46 Prozent preiswerter. Im Kreis Mettmann zahlt man jedoch doppelt so viel wie in Duisburg.

Preise und Preissteigerungen in Düsseldorf und im Umland

Preise je m² in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020

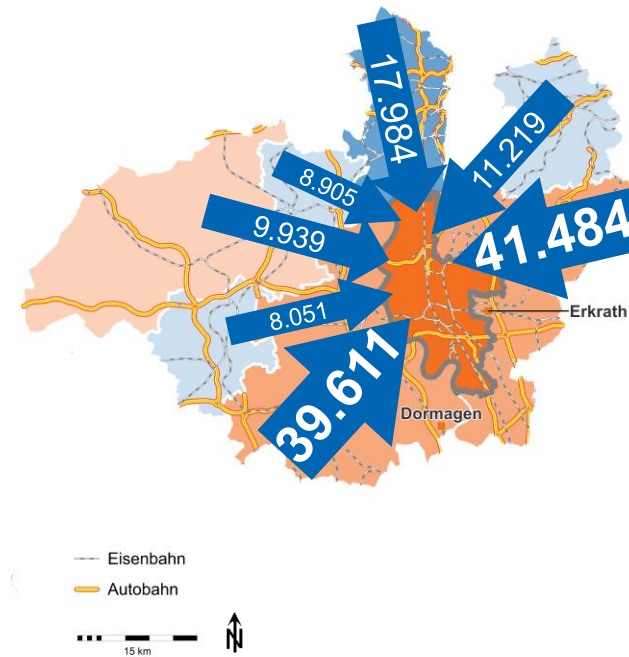


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

52 Prozent der Einpendler kommen aus dem Umland

Einpendler aus den Landkreisen und Städten im Umland (Anzahl), 2020



Nachrichtlich: 265.991 Einpendler, 88.536 Auspendler (insgesamt nach/aus Düsseldorf)

Verkehrsverbindungen:

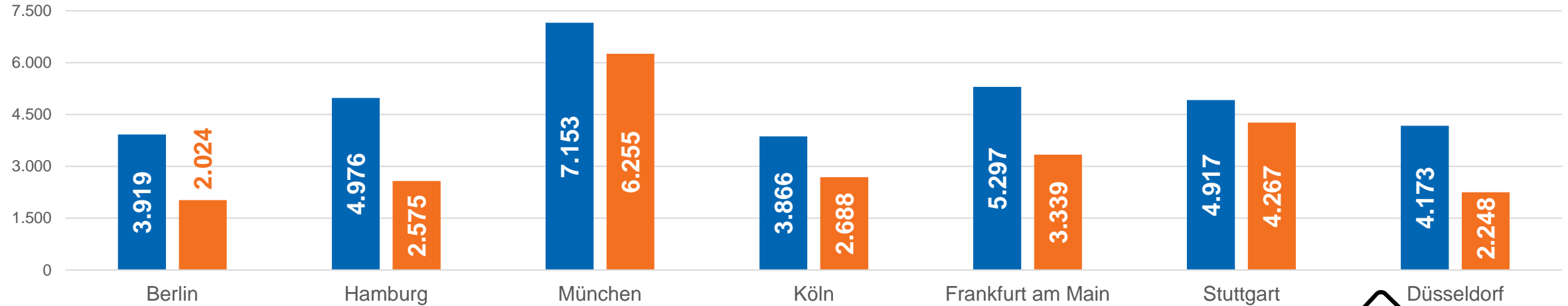
- **Dormagen** im **Rhein-Kreis Neuss** ist an die S-Bahn-Linie 11 angebunden. In etwa 35 Minuten ist man am Düsseldorfer Hauptbahnhof.
- Aus **Erkrath** im **Kreis Mettmann** benötigt die S8 lediglich 10 Minuten in die Düsseldorfer Innenstadt.
- **Duisburger** können in einer Viertelstunde ihren Arbeitsplatz in Düsseldorf erreichen. Hier verkehren im Nahverkehr mehrere RE-Linien.

Wie haben sich die Preise in den Metropolen und deren Umland entwickelt?

Der Kauf im Umland von Frankfurt und Stuttgart hat sich zuletzt am meisten gelohnt.

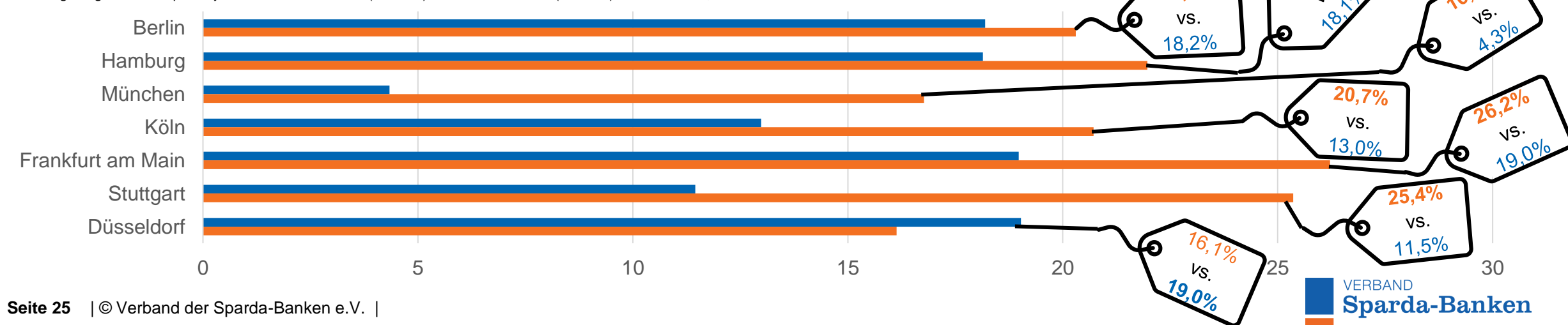
Kaufen in Metropolen ist teurer als im Umland

Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten und eines Einfamilienhaus in Landkreisen (jeweils Bestand), 2020



Die Preise im Umland fast aller Metropolen steigen stärker als in der Kernstadt

Preissteigerungen der Kaufpreise je m² in Prozent für ETW (Bestand) in Städten und EFH (Bestand) in Landkreisen, 2017-2020



Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) **Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)**
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Preisdynamik

Wie haben sich die Immobilienpreise seit entwickelt?

- In allen Städten und Landkreise sind die Preise seit 2005 gestiegen.
- Die Preise stiegen im Zeitraum 2005 bis 2020 durchschnittlich um 75,3 %. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 3,8 %.
- Im Schnitt entwickelten sich die Regionen am dynamischsten, die bereits 2005 teuer waren.
- Mit einem Durchschnitt von mehr als 100 % ist die Steigerung in den Städten deutlich ausgeprägter als in den Landkreisen mit knapp 60 %.
- In den Metropolen wuchsen die Preise um 134 %. Die Top-10-Mittelstädte aus Westdeutschland liegen deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum aller West-Mittelstädte.
- Ausstrahlungseffekte deutscher Metropolen wirken sich preissteigernd auf das Umland aus.
- In 26 % der Regionen sind die Preise seit dem Jahr 2005 überdurchschnittlich stark gestiegen. Dies spricht dafür, dass wenige Regionen die Durchschnittspreise stark treiben. In 10 % aller Regionen haben sich die Preise sogar mindestens verdoppelt.

Blick in die Regionen

Preisdynamik im Detail

- Die Preisdynamik für ein Eigenheim variiert zwischen 3,8 % (0,2 % pro Jahr) im thüringischen Kyffhäuserkreis und +165,7 % (6,7 % pro Jahr) in Berlin.
- Berlin ist im Hinblick auf die durchschnittlichen m²-Preise die zweitgünstigste Metropole Deutschlands. Der Preisanstieg ist unter den Metropolen allerdings mit Abstand der stärkste.
- Auf Berlin folgen bei der Preisdynamik Augsburg (150,2 %), der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (140,3 %), der Landkreis München (138,6 %) und Hamburg (137,9 %).
- Unter den sieben Metropolen verzeichnete Köln den geringsten Preisanstieg mit 90,3 %. Dieser liegt jedoch trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 75,3 %. Alle weiteren Metropolen verzeichneten Preisanstiege von weit über 100 %.
- Der Preisanstieg ohne die sieben Metropolen (394 Regionen) beträgt 63,1% und liegt damit 12,2 Prozentpunkte niedriger als der Bundesdurchschnitt.
- Die Immobilienpreise der Top-10 der westdeutschen Mittelstädte stiegen um 108,8 % bis 150,2 % und damit um das 1,5- bis 2-fache des westdeutschen Durchschnitts.
- Die Preisdynamik in den mittelgroßen Städten in Ostdeutschland (71,7 %) fällt nur etwas geringer aus als in Westdeutschland (73,0 %). Den stärksten Preiszuwachs bei den ostdeutschen Mittelstädten weisen Rostock (97,2 %) und Potsdam (92,2 %) auf.
- Ein Großteil der Landkreise, die einen starken Preisanstieg verzeichneten, befinden sich im Umland von Metropolen.
- Die zehn Landkreise, die seit 2005 die stärksten Preisanstiege erfahren haben, liegen alle in Oberbayern.
- In den westdeutschen Landkreisen sind die m²-Preise durchschnittlich um 60,7 % gestiegen. In den Landkreisen in Ostdeutschland sind die m²-Preise mit 42,6 % weniger stark gestiegen.
- Von den weiteren Regionen erreicht die Stadt Brandenburg an der Havel eine beachtenswerte Preissteigerung von 126,0 %. Mit 706 € pro m² war die Stadt allerdings auch 2005 die günstigste Region Deutschlands. Jetzt kostet der m² dort 1.596 €.

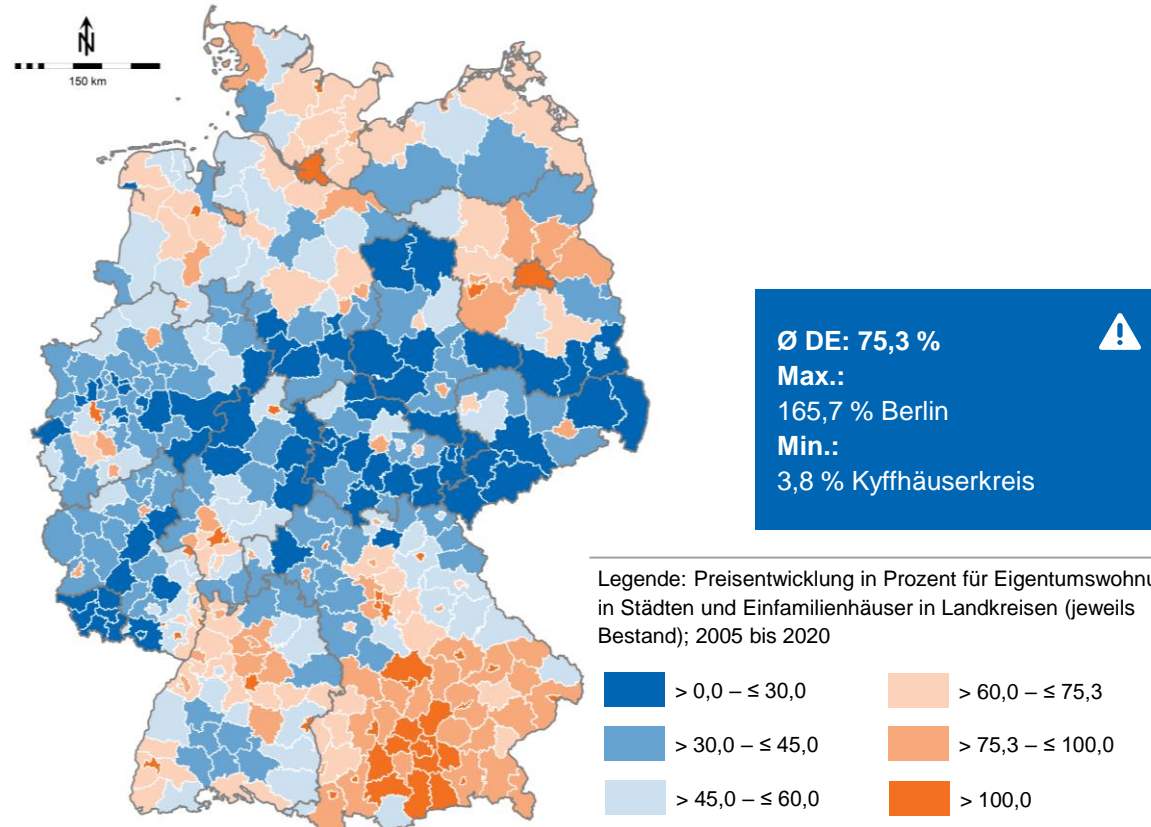


Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2005 deutschlandweit entwickelt?

Berlin boomt: Die Bundeshauptstadt verzeichnet die stärksten Preisanstiege. In allen Regionen sind die Preise gestiegen.

Bayern und Berlin vorne – „Blaues Band“ vom Saarland bis Sachsen

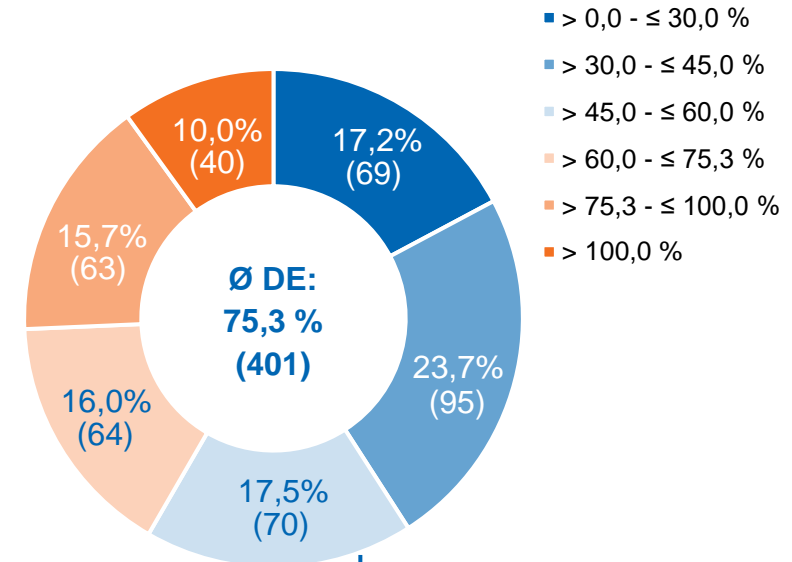
Preisentwicklung in Prozent; 2005 bis 2020



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95.
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Verteilung der Preisdynamik

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2020; Anzahl der Regionen in Klammern



In 103 Kreisen (26 % der Regionen) sind die m²-Preise seit 2005 stärker gestiegen als im bundesweiten Mittel (75,3 %).

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen

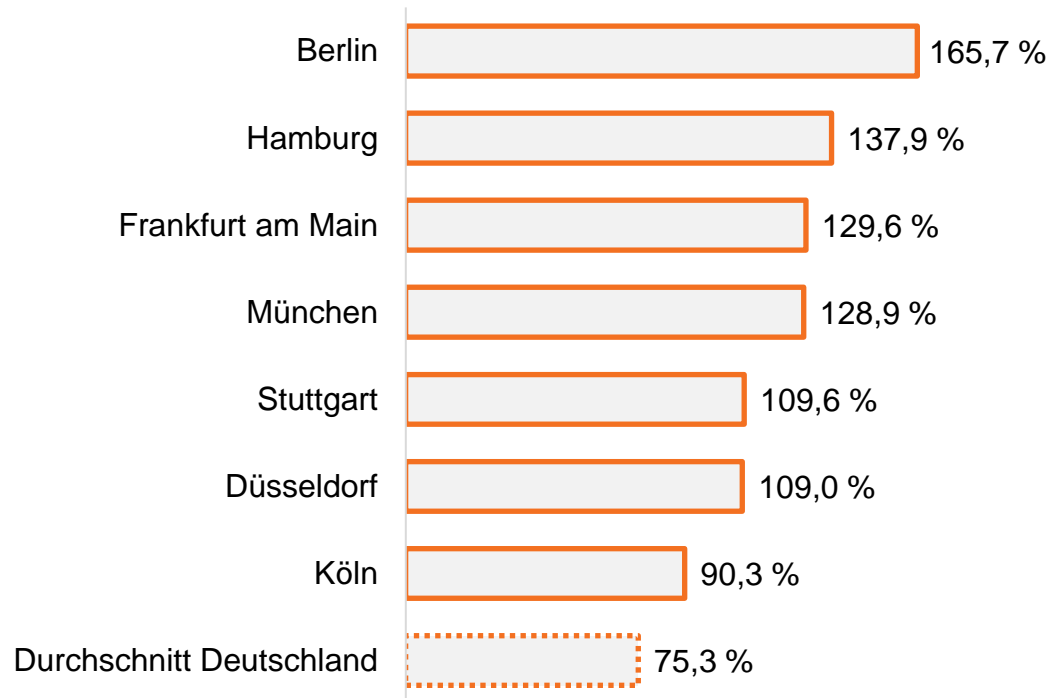


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Metropolen und Mittelstädten seit dem Jahr 2005 entwickelt?

Die Preisentwicklung ist in Berlin, Augsburg und Hamburg dynamischer als in München. In den Top Mittelstädten stiegen die Preise um mindestens 75 %.

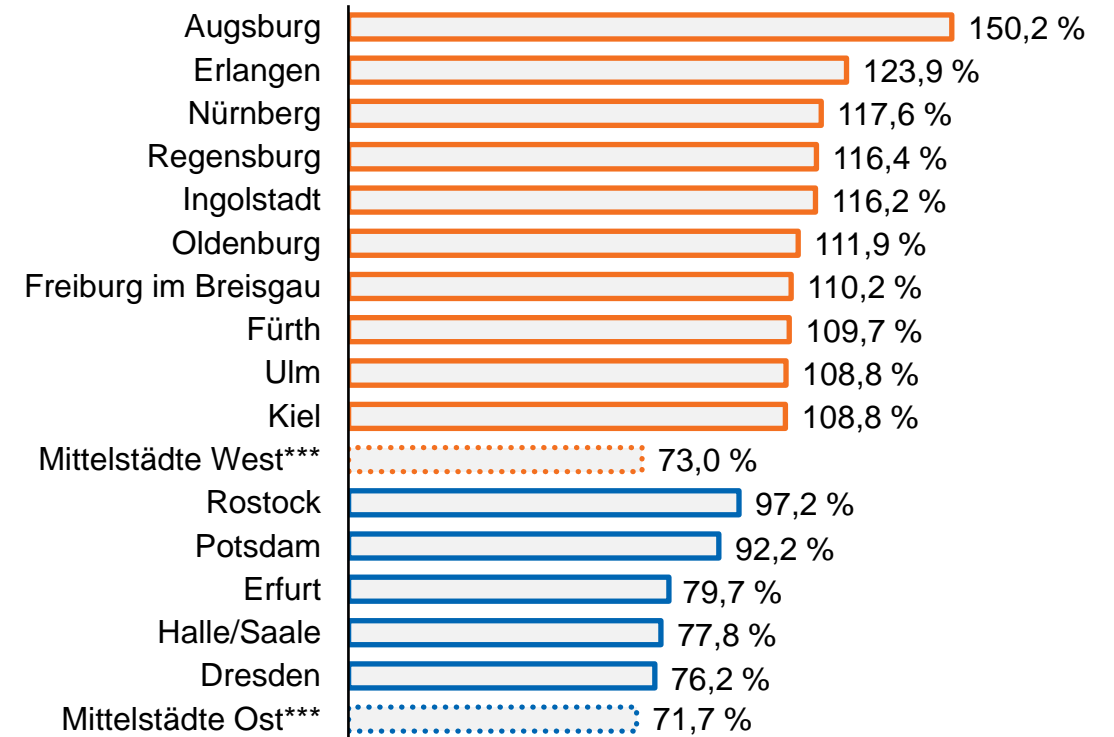
Die sieben größten Städte Deutschlands

Preiseentwicklung in Prozent für ETW* (Bestand); 2005 bis 2020



Top 10- und Top 5-Mittelstädte** in West- und Ostdeutschland

Preiseentwicklung in Prozent für ETW* (Bestand); 2005 bis 2020



** Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

*** Durchschnitt der Mittelstädte basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der Quadratmeterpreise der jeweiligen Abgrenzung für 2005 und 2020.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95. * ETW = Eigentumswohnungen

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

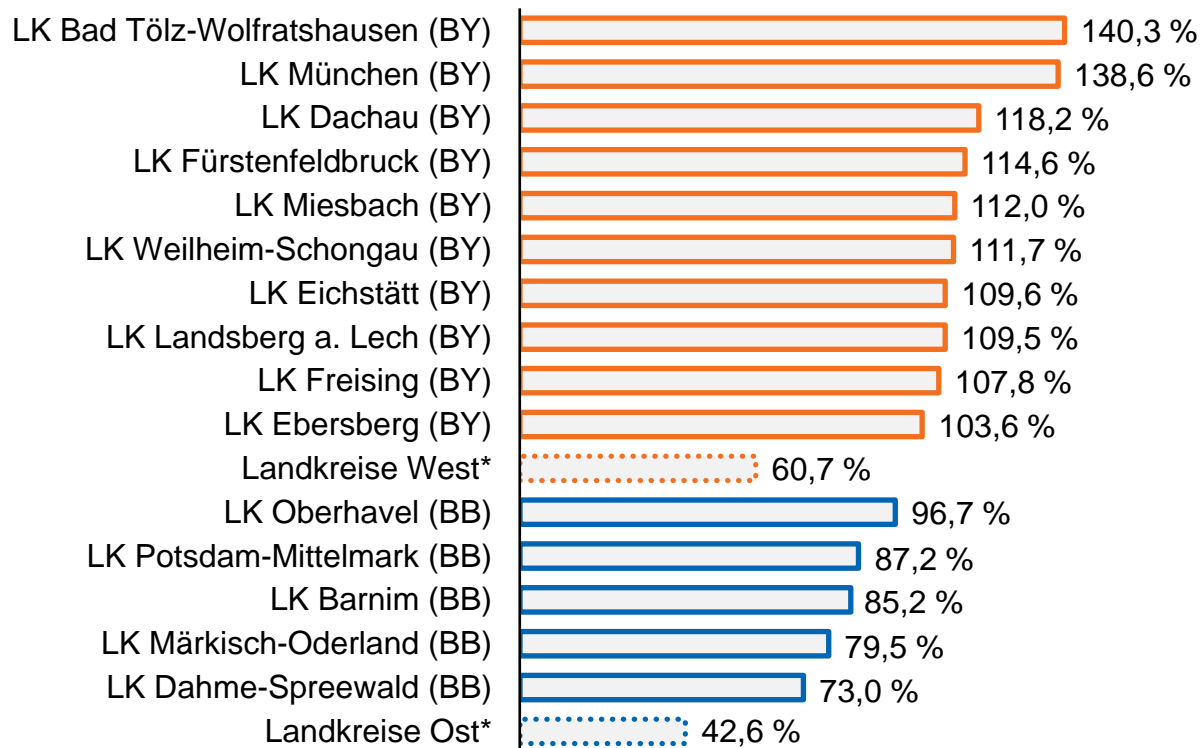


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Landkreisen seit dem Jahr 2005 entwickelt?

Die westdeutschen Landkreise, die den stärksten Preisanstieg verzeichnet haben, befinden sich alle in Oberbayern. In Ostdeutschland grenzen sie an Berlin.

Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Preiseentwicklung in Prozent für EFH (Bestand); 2005 bis 2020



Highlight-Regionen und Gründe für die hohe Preisdynamik

Mögliche Gründe für Preisentwicklung

LK Bad Tölz-Wolfratshausen: 140,3 %

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen grenzt im Süden an Österreich und gehört zur Metropolregion München und somit zu einem der innovativsten und erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Mit knapp 1.111 km² und 128.000 Einwohnern bildet Bad Tölz-Wolfratshausen einen der flächenmäßig größten Landkreise Oberbayerns. Im Süden erhebt sich das Vorkarwendel auf bis zu 2.100 Meter. Im Nordwesten erstreckt sich der Starnberger See, östlich ist der Tegernsee nicht weit entfernt. Bad Tölz-Wolfratshausen bietet eine hohe Lebensqualität durch wunderschöne Naturlandschaften mit weitreichenden Wäldern und imposanten Bergketten, aber auch ideale Infrastrukturanbindungen an die bayerische Landeshauptstadt.

LK Oberhavel: 96,7 %

Der Landkreis Oberhavel nördlich von Berlin bietet eine perfekte Symbiose aus den Vorzügen eines ländlichen Wohnraumes und der schnellen Erreichbarkeit einer pulsierenden Metropole. Durch attraktive Angebote im Bereich Wohnen, Schule, Kultur und Freizeit ist der Landkreis insbesondere für junge Familien sehr interessant. Eine gute digitale Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung nach Berlin und innovative Branchen und Unternehmen machen insbesondere den Süden des Landkreises Oberhavel zudem zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort in Brandenburg. Etwa die Hälfte des Landkreises besteht aus Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Die Havel durchfließt den Kreis von Norden nach Süden. Besonders im Norden befindet sich zudem eine weitläufige Seenlandschaft.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95. * Durchschnitt der Landkreise basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der Quadratmeterpreise der jeweiligen Abgrenzung für 2005 und 2020.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims



Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) **Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)**
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln?(Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

- Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 354.000 €. Das entspricht 7,4 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Immobilien, deren Kaufpreis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen entsprechen, gelten als erschwinglich.
- Während in Städten im Durchschnitt 10,0 Jahreshaushaltseinkommen (netto) für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden müssen, sind es in Landkreisen 5,9 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Im Durchschnitt werden in Deutschland 85 % der Immobilie über ein Darlehen finanziert.
- In Deutschland ist für 354.000 € eine durchschnittliche Wohnfläche von 132 m² erhältlich.
- In allen Metropolen ist eine Immobilie für 354.000 € im Schnitt kleiner als 100 m².
- Im Durchschnitt ist eine Immobilie im Wert von 354.000 € in den Mittelstädten Westdeutschlands mit 142 m² nur etwas größer als im Bundesdurchschnitt (132 m²). Dagegen ist in den ostdeutschen Mittelstädten eine erschwingliche Immobilie mit 181 m² fast 40 % größer als im Bundesdurchschnitt.
- In 72 Prozent der Regionen sind für das durchschnittliche Investitionsvolumen größere Immobilien (> 132 m²) erschwinglich.

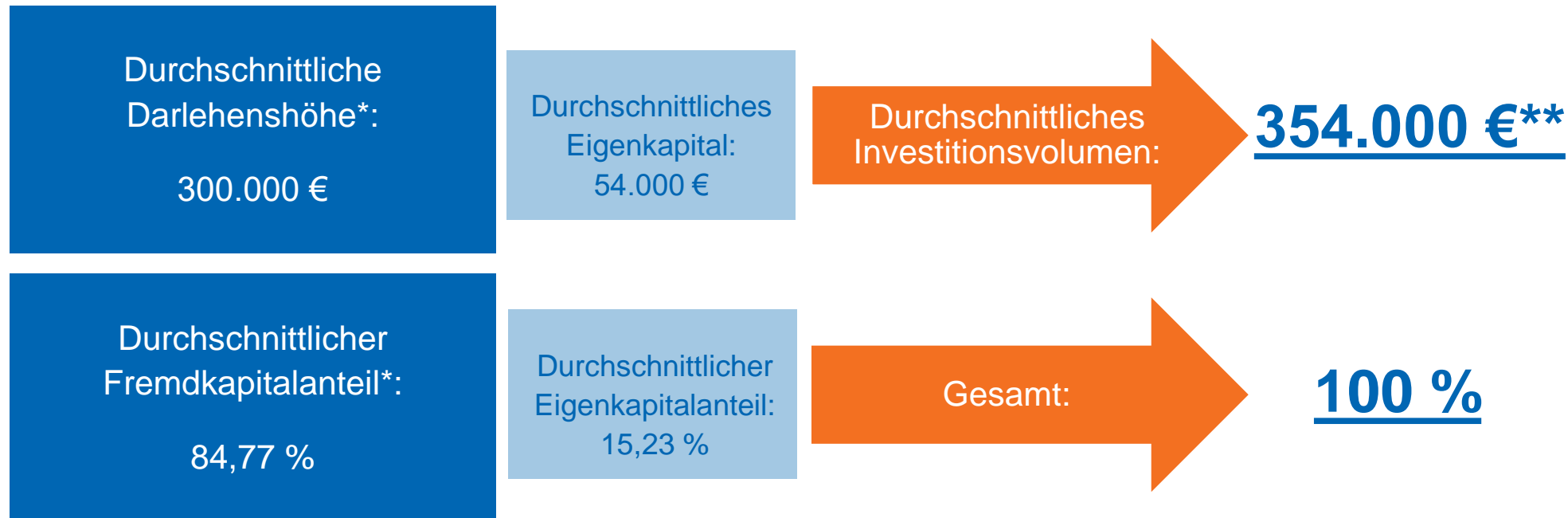
Blick in die Regionen

Erschwinglichkeit im Detail

- Im Landkreis München muss mit 16,2 Jahresnettoeinkommen am meisten Geld für den Immobilienkauf aufgewendet werden. Im Kyffhäuserkreis sind es gerade mal 3,0 Einkommen.
- Unter den Metropolen landet München an der Spitze. Hier müssen 15,9 Jahresnettoeinkommen für 132 m² investiert werden. Am wenigsten ist in Köln mit 10,9 Jahresnettoeinkommen nötig.
- Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit zwischen 43 m² im Landkreis München und 402 m² im Kyffhäuserkreis.
- In den Metropolen gibt es bei der Flächenschwinglichkeit relativ große Unterschiede. So sind erschwingliche Immobilien in Berlin (90 m²) und Köln (92 m²) fast doppelt so groß wie in München (49 m²).
- In den Top 10 der Mittelstädte mit der größten Wohnfläche in Westdeutschland variiert die Flächenschwinglichkeit zwischen 184 m² in Remscheid und 246 m² in Salzgitter. In den Top 5 der ostdeutschen Mittelstädte variiert die Flächenschwinglichkeit von 168 m² in Erfurt bis 297 m² in Chemnitz.
- Im günstigsten Landkreis sind erschwingliche Immobilien mehr als dreimal so groß wie im Bundesdurchschnitt (Kyffhäuserkreis). In den günstigen Landkreisen variiert die Größe zwischen 276 m² in Hersfeld-Rotenburg und 402 m² im Kyffhäuserkreis.

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

Das Investitionsvolumen für ein Eigenheim liegt im Schnitt bei 354.000 €.



* Stand: Dezember 2020; ** Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient.

Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

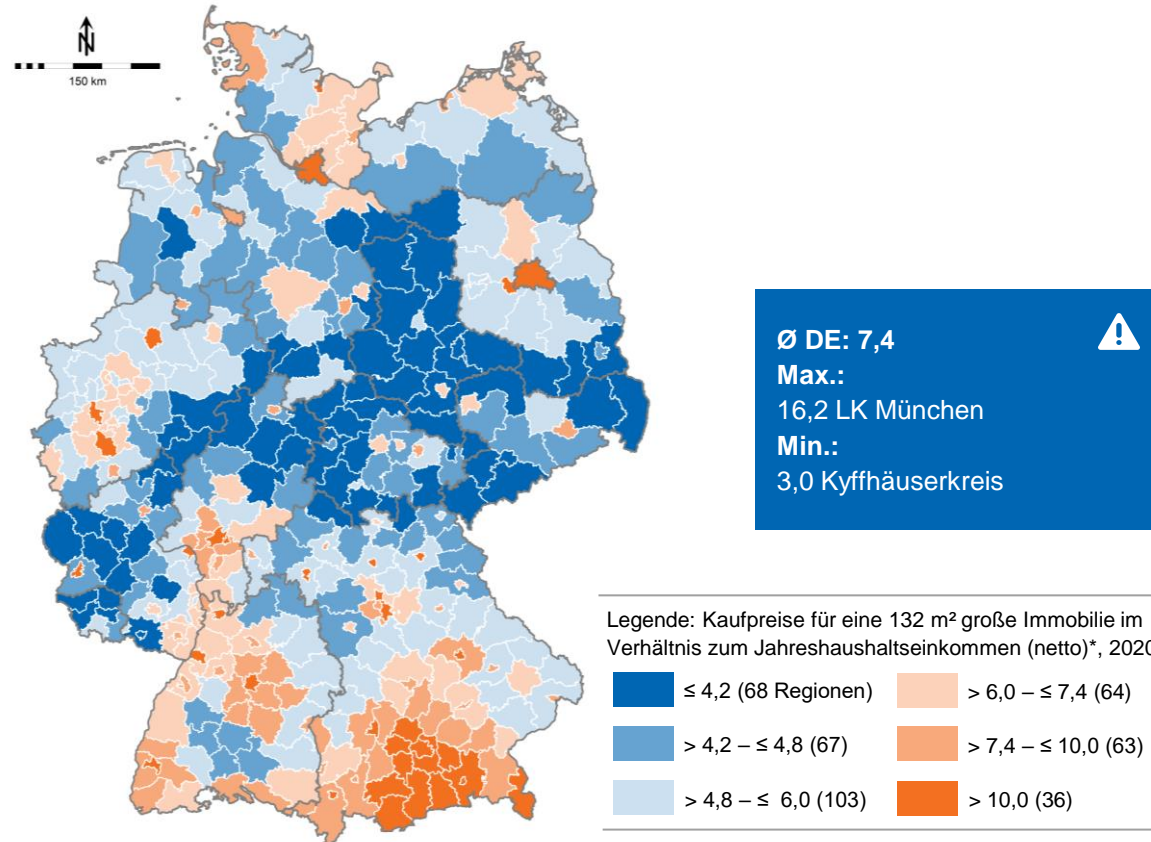


Wie viel kostet ein Eigenheim im Durchschnitt?

7,4-fache Jahresnettoeinkommen müssen im Durchschnitt für den Immobilienkauf ausgegeben werden.

Teuer ist relativ

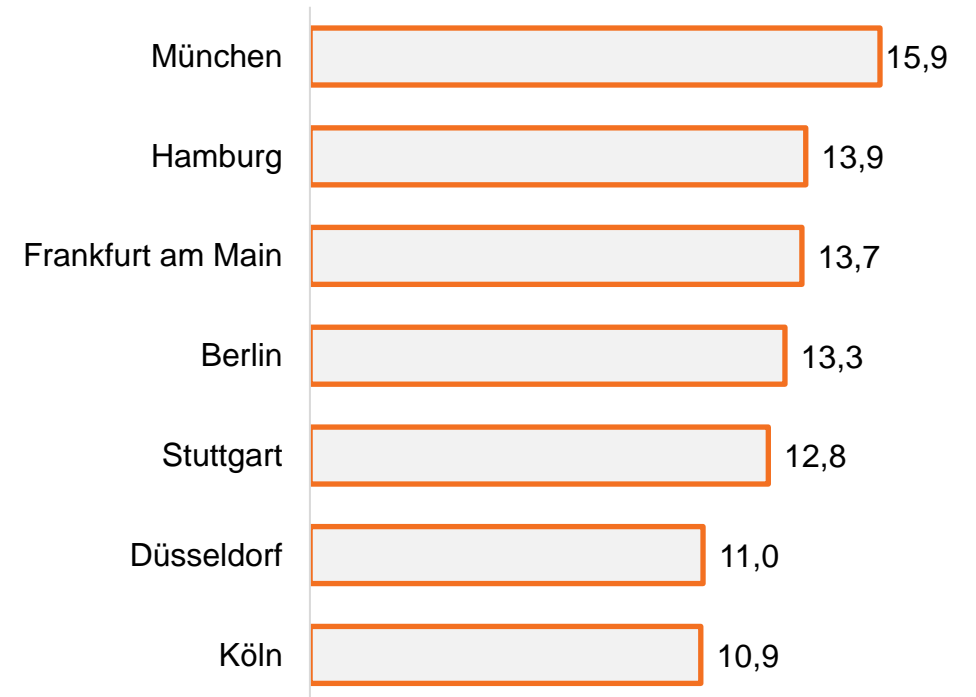
Kaufpreise für eine 132 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*, 2020



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Die sieben größten Städte Deutschlands

Kaufpreise für eine 132 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*, 2020



* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2020) zugrunde gelegt. Quelle: GfK (2020)
Orientierungspunkte sind: Index Deutschland: 100; Max.: 154 Landkreis Starnberg; Min.: 72 Halle/Saale

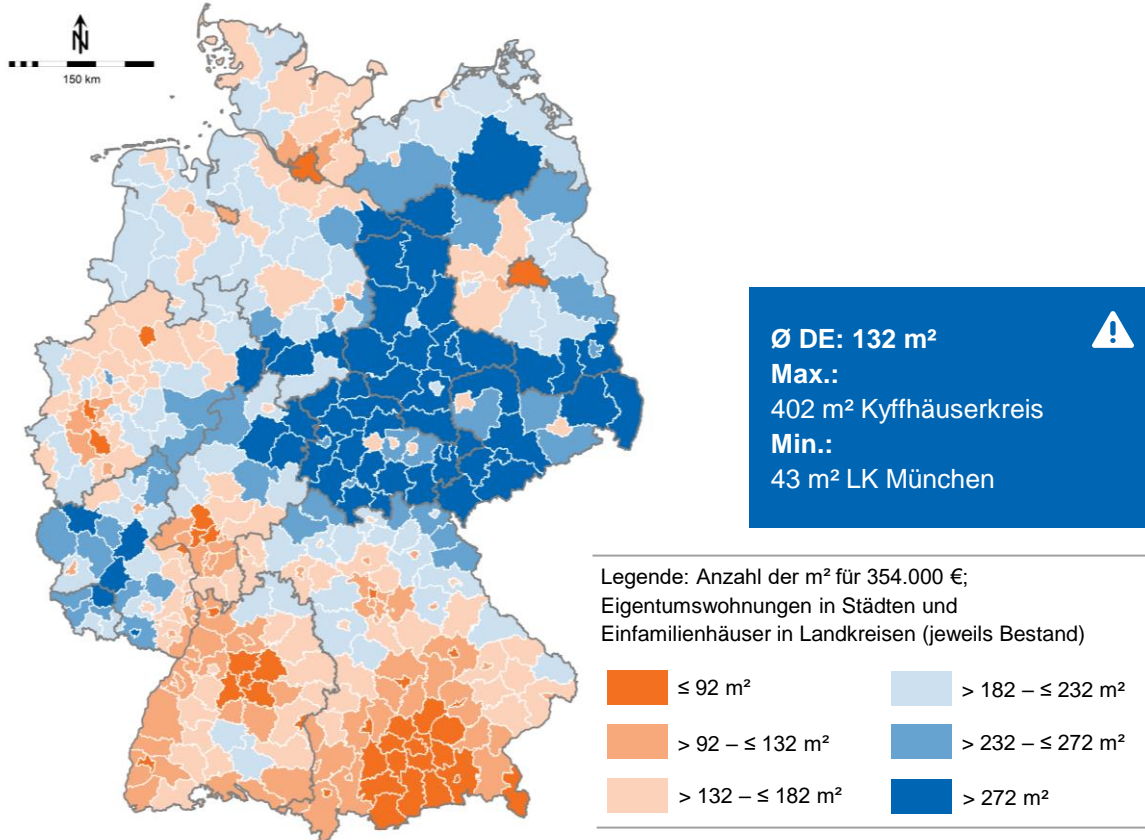


Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 354.000 €?

In Deutschland ist erschwingliches Eigentum im Durchschnitt 132 m² groß.

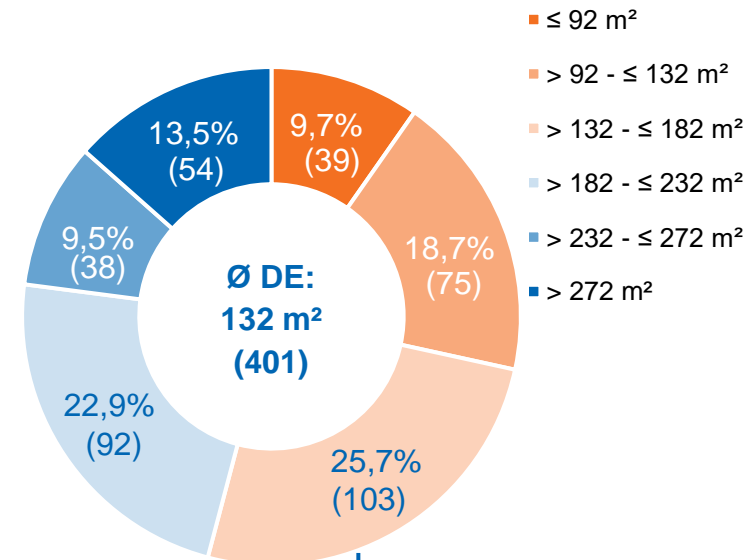
Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit erheblich

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



Verteilung der Erschwinglichkeit

Anteil der Regionen, in denen man eine bestimmte Wohnfläche in m² für 354.000 € bekommt; Anzahl der Regionen in Klammern



In 287 Regionen (72 % der Regionen) liegt die Erschwinglichkeit über dem Bundesdurchschnitt (132 m²).

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 354.000 € in 2020.

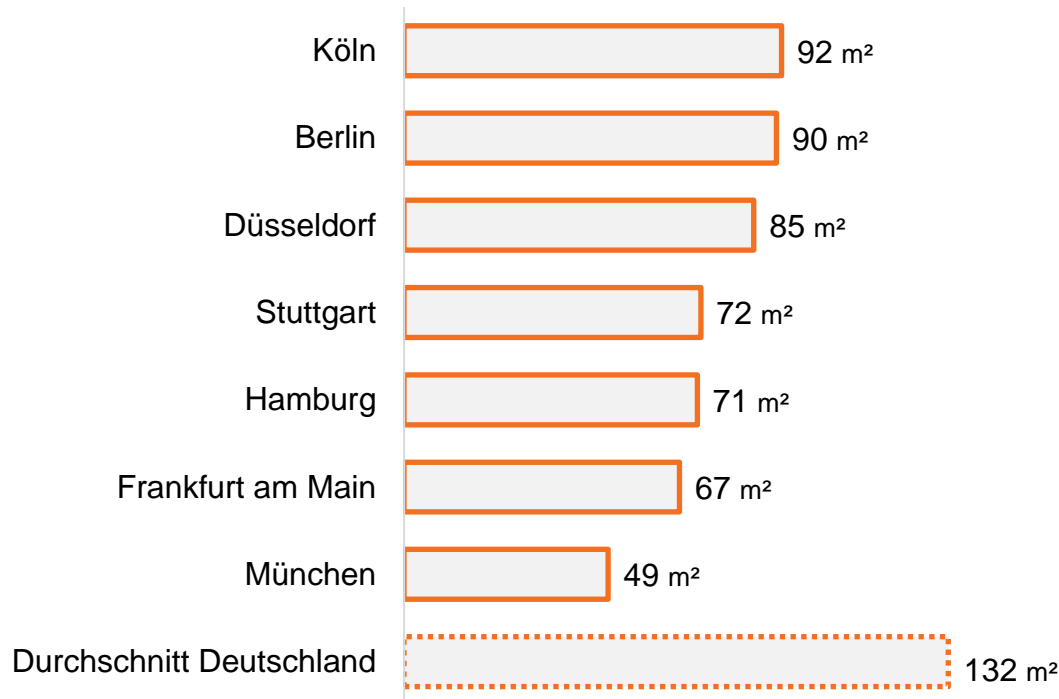


In welchen Metropolen und mittelgroßen Städten ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

In allen Metropolen ist eine Immobilie für 354.000 € im Schnitt kleiner als 100 m². In den Top-Mittelstädten mit der größten Wohnfläche variiert die Größe um mehr als 110 m² (184-297 m²).

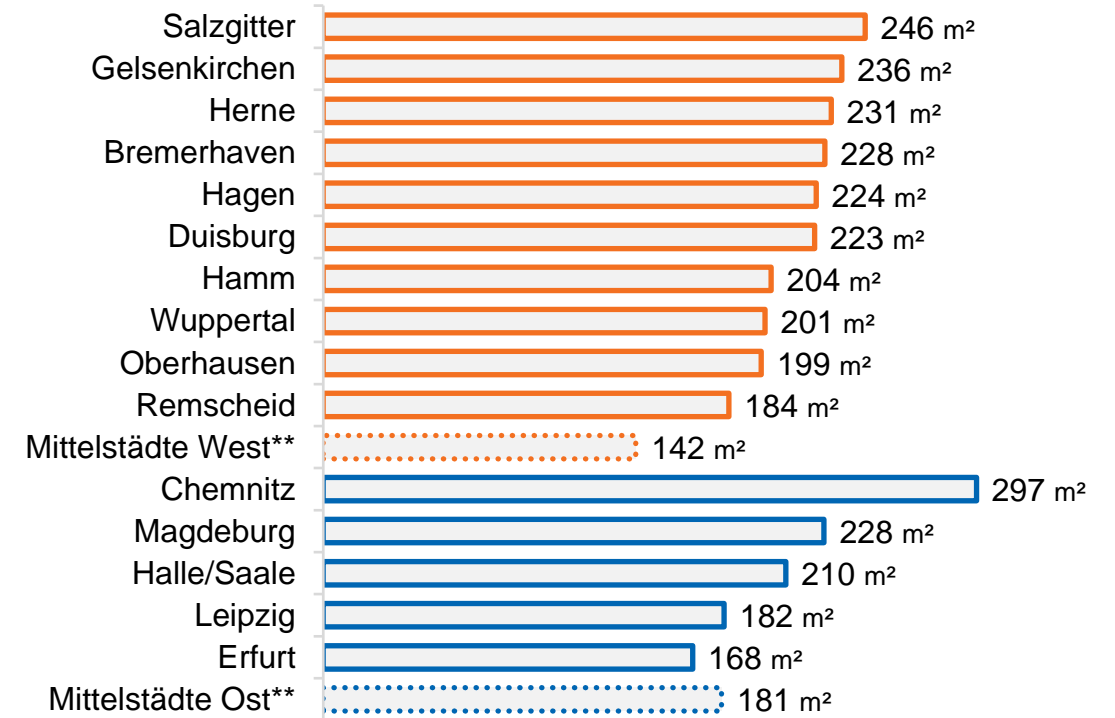
Die sieben größten Städte Deutschlands

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2020



Top 10- und Top 5-Mittelstädte* in West- und Ostdeutschland

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2020



* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

** Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 354.000 € in 2020.

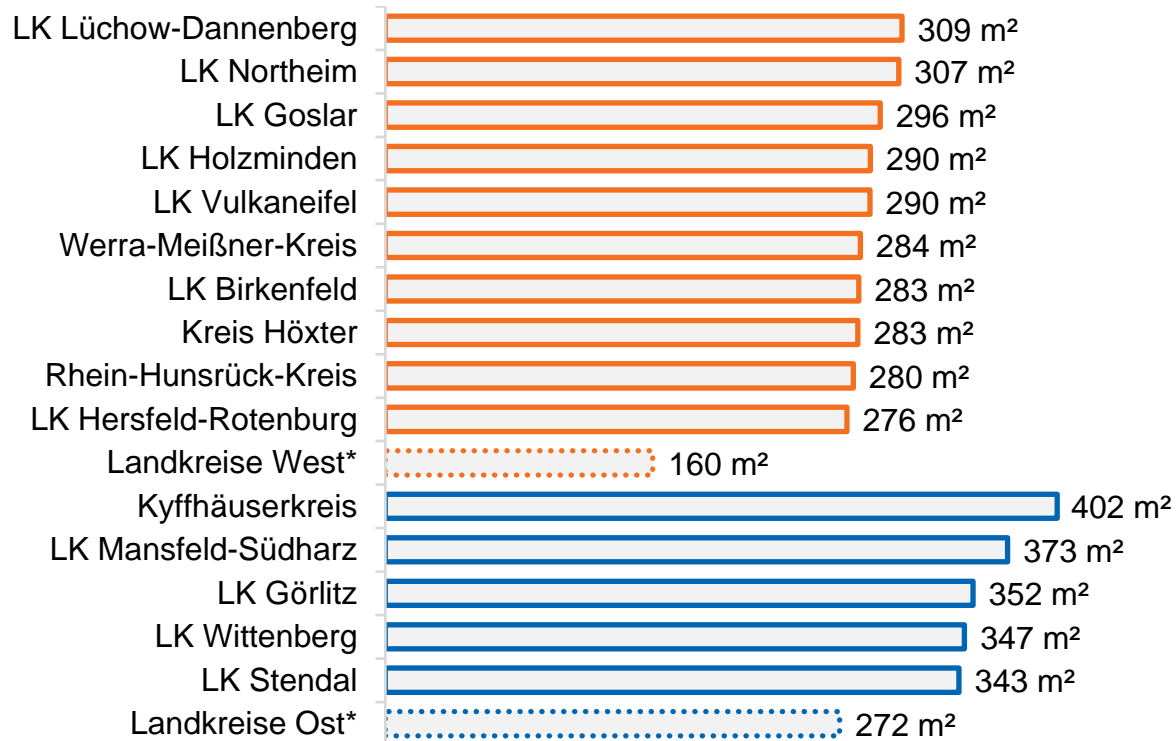


In welchen ländlichen Regionen ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

Im günstigsten Landkreis sind erschwingliche Immobilien mehr als dreimal so groß wie im Bundesdurchschnitt von 132 m².

Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 € (Einfamilienhaus Bestand), 2020



* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 354.000 € in 2020.

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)**
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Deep Dives

Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg?

- In den Metropolen Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg kann man rund 29 %, 44 % bzw. 52 % sparen, wenn man bereit ist 30 bis 45 Minuten in die Innenstadt zu pendeln.
- Pendelzeiten von 60 bis 90 Minuten ermöglichen Ersparnisse von über 60 %.
- In den teuersten Stadtteilen dieser drei Metropolen sind Immobilien mit einer Wohnfläche zwischen 43 m² (Hamburg) und 60 m² (Berlin) erschwinglich.
- In Berlin gibt es erschwingliche Immobilien, die größer als 100 m² sind. Sie liegen mindestens 10 km von der Innenstadt entfernt, und zwar in Vierteln wie Hellersdorf, Neu-Hohenschönhausen, Falkenhagener Feld und Haselhorst. Mehr Wohnfläche kann man zudem in Potsdam bekommen – einige Stadtteile sind dort jedoch auch besonders teuer.
- In Hamburg gibt es nur im Stadtteil Neuenfelde erschwingliche Immobilien, die größer als der Bundesdurchschnitt sind (132 m²). Dafür müssen Käufer knapp 26 km weit in die Innenstadt fahren.
- In der vergleichsweise kleinen Metropole Frankfurt am Main (Hamburg ist 3x größer, Berlin ist fast 4x größer) sind erschwingliche Immobilien in fast jedem Stadtteil kleiner als 100 m². Nur in Sossenheim gibt es mit 107 m² etwas größere erschwingliche Immobilien. Von dort pendelt man etwa 10 km in die Innenstadt. Im benachbarten Wiesbaden erhält man im Schnitt mehr Wohnfläche.

Wie viel lässt sich bei längerer Pendelzeit in den Metropolen Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg sparen?

Preise in Abhängigkeit der Fahrtzeit zum Stadtzentrum

Fahrtzeit vom Stadtzentrum	Berlin 3,67 Mio. Einwohner, 891,8 km ²		Frankfurt am Main 764.000 Einwohner, 248,3 km ²		Hamburg 1,85 Mio. Einwohner, 755,2 km ²	
	Preis	Ersparnis	Preis	Ersparnis	Preis	Ersparnis
Bis 15 Minuten	5.540 €	-	6.150 €	-	6.760 €	-
15 bis 30 Minuten	4.530 €	18 %	4.050 €	34 %	4.350 €	36 %
30 bis 45 Minuten	3.930 €	29 %	3.430 €	44 %	3.280 €	52 %
45 bis 60 Minuten	3.120 €	44 %	2.750 €	55 %	2.480 €	63 %
60 bis 90 Minuten	1.793 €	68 %	2.375 €	61 %	2.290 €	66 %

Berücksichtigung finden hier reine Angebotspreise für den Gesamtzeitraum 2020. Durchschnittliche Fahrtzeit mit dem PKW. Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Kaufpreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Value AG, 2021

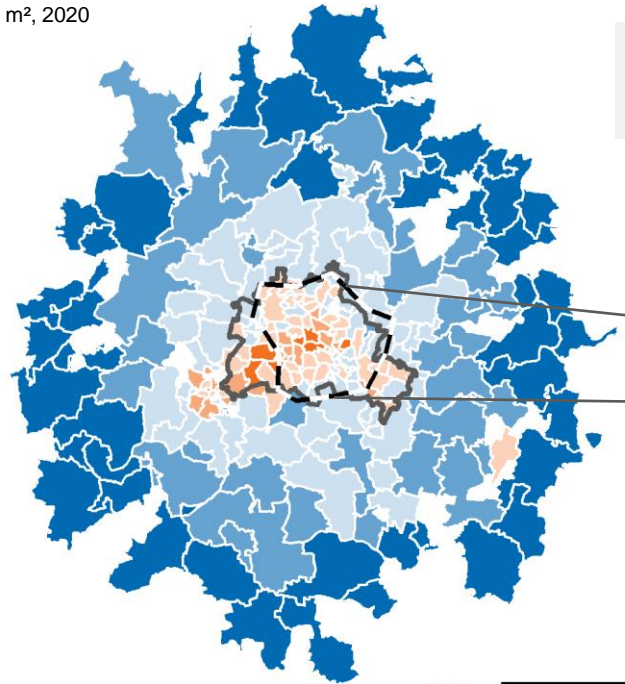


Wie weit müssen Berliner pendeln?

In Berlin kommt man in 30 Minuten nur bis knapp an die Stadtgrenze.

Preise für Wohnimmobilien in Berlin

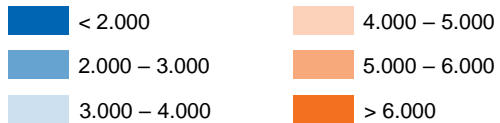
Preise je m², 2020



Wer in Berlin bereit ist 30 bis 45 Minuten zu pendeln, **spart 29 %** im Vergleich zur Innenstadt.

30 Minuten Pendelradius
entspricht ca. 15 Kilometern

Legende: Preise je m² in €

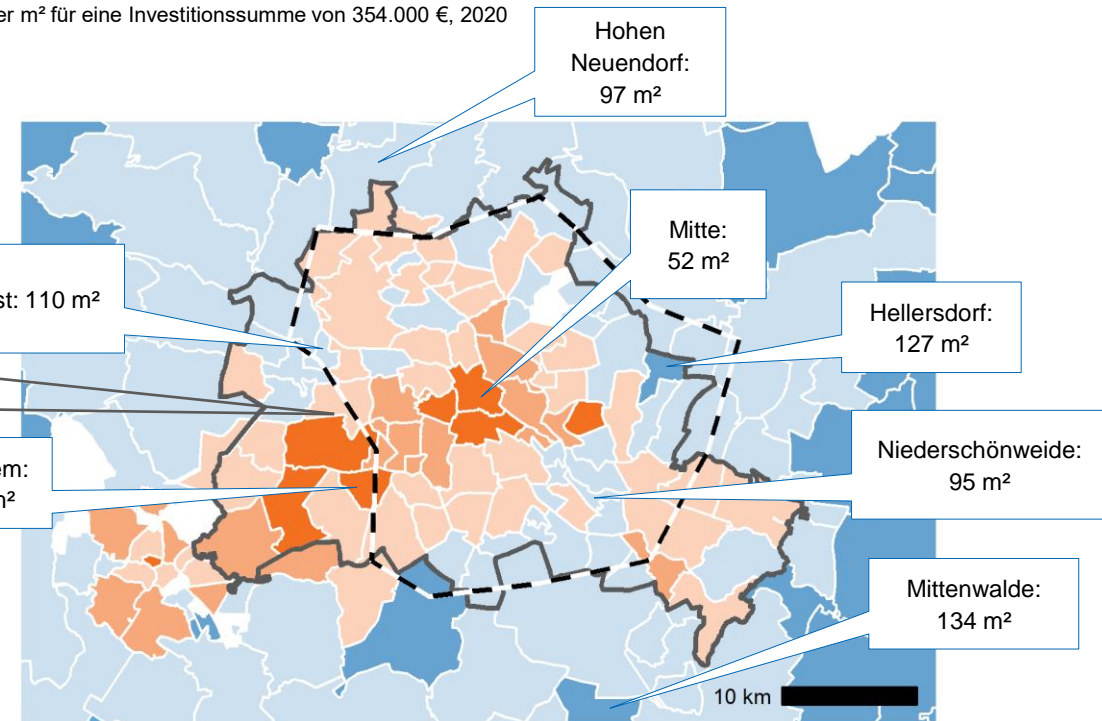


30 Min. Pendelradius

In sieben Stadtteilen zahlt man mehr als 6.000 € je m². In einem Drittel der Stadtteile ist ein m² Wohneigentum für weniger als 4.000 € zu haben.

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



Hohen Neuendorf: 97 m²

Mitte: 52 m²

Hellersdorf: 127 m²

Niederschönweide: 95 m²

Mittenwalde: 134 m²

Haselhorst: 110 m²

Dahlem: 52 m²

Für 354.000 Euro bekommt ein Berliner in der Innenstadt 64 Quadratmeter Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 113 Quadratmeter.

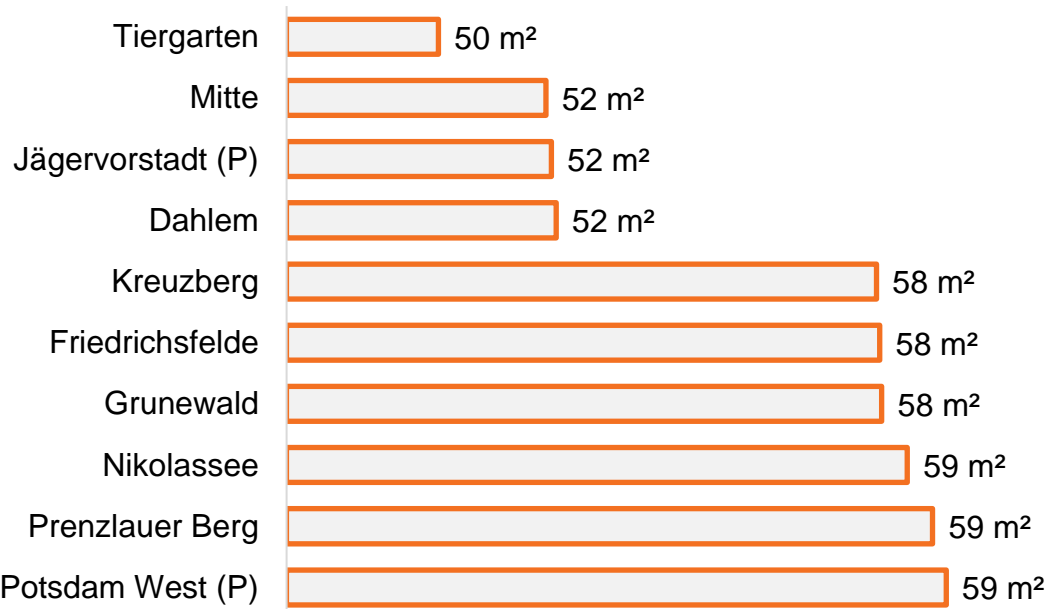
Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

In welchen Berliner Stadtteilen ist die Wohnfläche für 354.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

Teures Band von Friedrichsfelde bis Potsdam. Aufstrebende Berliner Viertel bieten in der Bundeshauptstadt den größten erschwinglichen Wohnraum.

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Berlin und Potsdam (P)

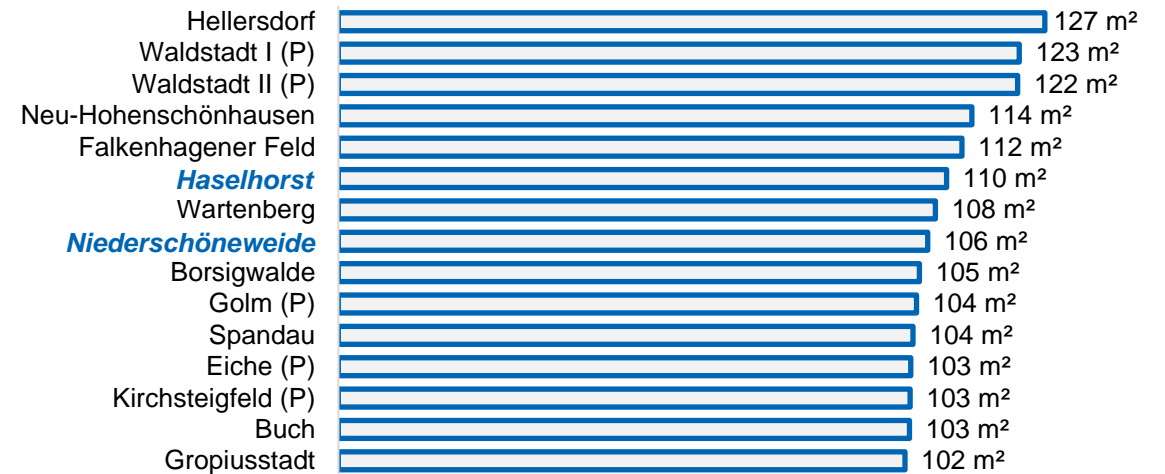
Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



Innerhalb der zehn teuersten Stadtteile variiert die Erschwinglichkeit stark. Am Prenzlauer Berg und in Potsdam-West bekommt man etwa 19 Prozent mehr Wohnraum als im Stadtteil Tiergarten.

Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Berlin und Potsdam (P)

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



Erschwingliche Stadtteile in Berlin mit hoher Lebensqualität:

- Der Stadtteil Haselhorst liegt Nord-Westen Berlins und grenzt unmittelbar an Spree und Havel. Auch durch die unmittelbare Wassernähe bietet dieser Stadtteil einen hohen Freizeitcharakter. Mit der Spandauer Zitadelle hat Haselhorst zudem ein beliebtes Ausflugsziel. Durch die Schließung des Flughafens Berlin-Tegel Ende 2020 entfällt der störende Fluglärm.
- Niederschöneuweide gilt als ein attraktiver und aufstrebender Stadtteil und liegt im Bezirk Treptow-Köpenick. Den Charme dort machen insbesondere die vielen Häuser aus, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Der Stadtteil verläuft entlang der Spree und durch eine gute Verkehrsanbindung ist man vergleichsweise schnell im Zentrum Berlins.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

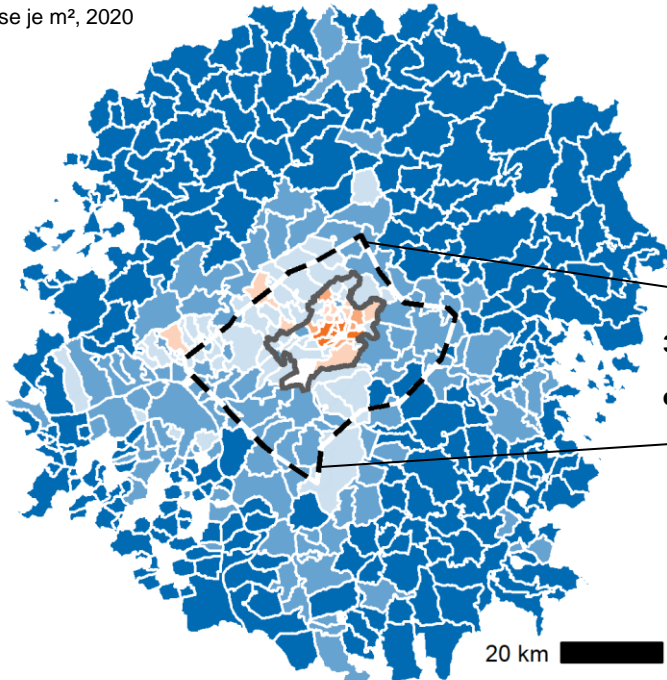


Wie weit müssen Frankfurter pendeln?

Frankfurter schaffen es in 30 Minuten am weitesten raus aus der Stadt.

Preise für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

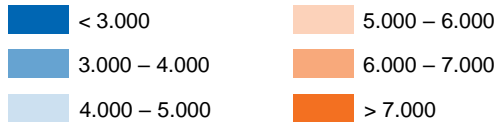
Preise je m², 2020



Wer in Frankfurt bereit ist 30 bis 45 Minuten zu pendeln, **spart 42 %** im Vergleich zur Innenstadt.

30 Minuten Pendelradius
entspricht ca. 20 Kilometern

Legende: Preise je m² in €

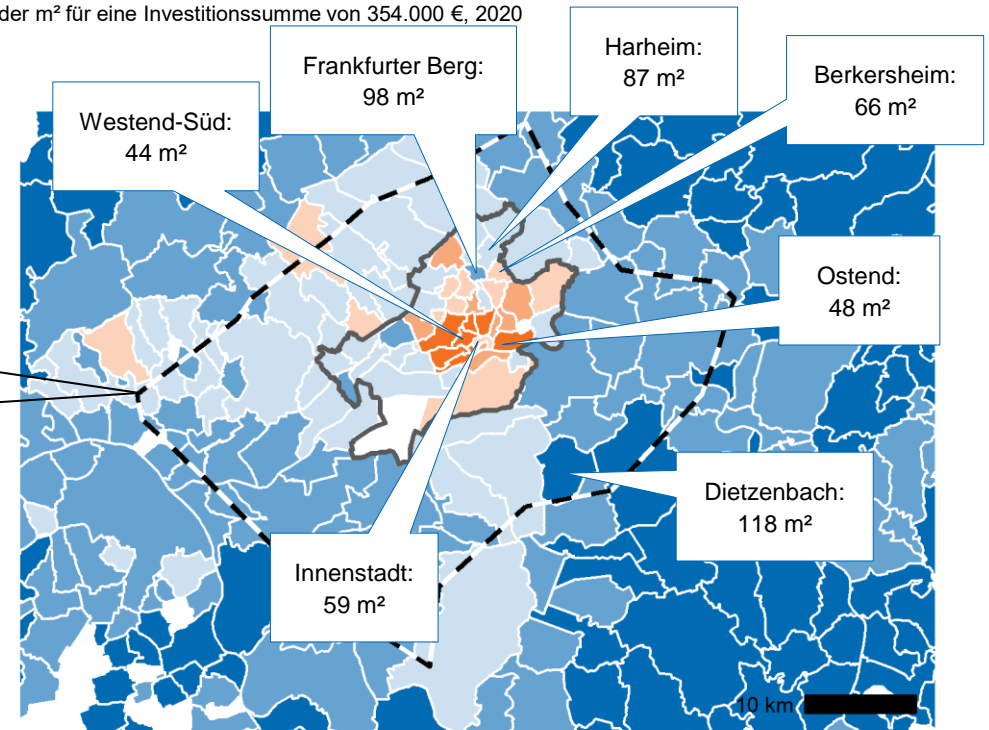


30 Min. Pendelradius

In 16 Stadtteilen zahlt man mehr als 6.000 € je m². In drei Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für unter 4.000 € zu haben.

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



Für 354.000 Euro bekommt ein Frankfurter in der Innenstadt 58 Quadratmeter Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 129 Quadratmeter.

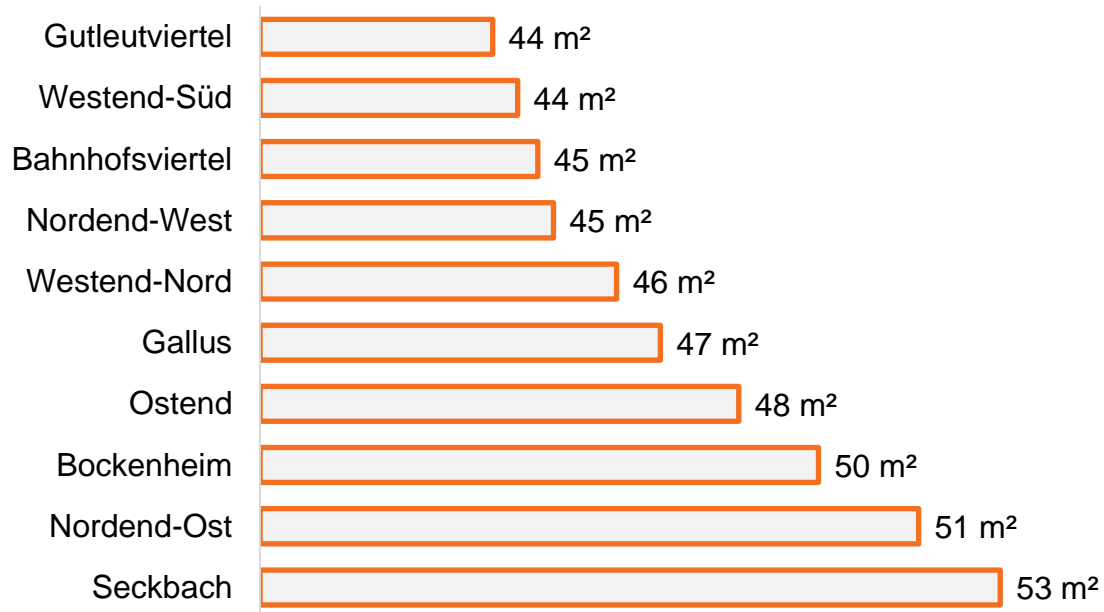
Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

In welchen Stadtteilen in Frankfurt am Main ist die Wohnfläche für 354.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

In sieben Frankfurter Stadtteilen bekommt man weniger als 50 m². Mehr Wohnfläche erhält man in Wiesbaden.

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main und Wiesbaden

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020

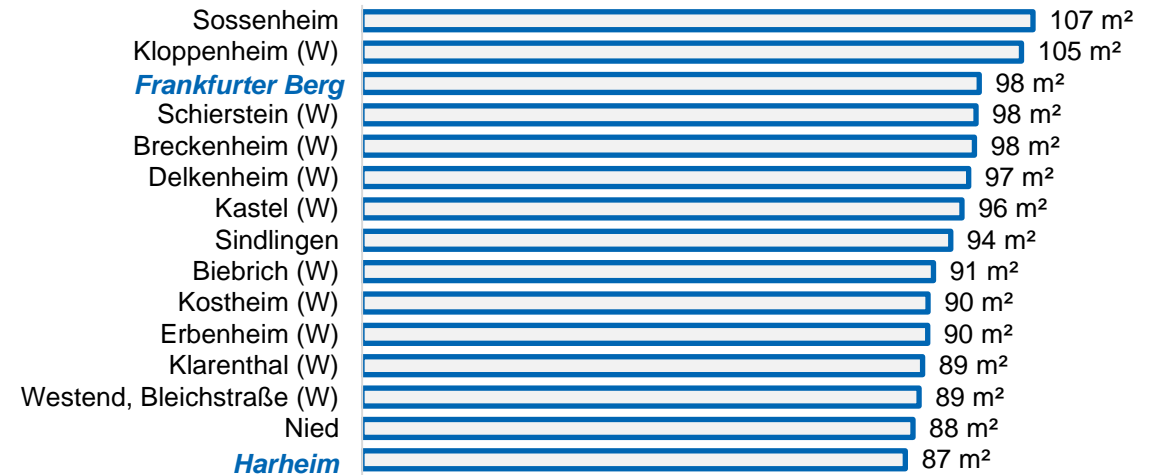


In Seckbach erhält man für das gleiche Geld 20 % mehr Wohnraum als in den Stadtteilen Westend-Süd und Gutleutviertel. In den teuersten Wohnlagen bekommt man in Frankfurt am Main weniger Wohnraum als in den teuersten Berliner Vierteln.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main und Wiesbaden (W)

Anzahl der m² für 354.000 €



Erschwingliche Stadtteile in Frankfurt am Main mit hoher Lebensqualität:

- Der Stadtteil Frankfurter Berg galt lange Zeit als eines der Problemviertel der Mainmetropole. Doch das hat sich inzwischen geändert. Der Stadtteil befindet sich nunmehr im Wandel und lockt immer mehr junge Familien an, die die vergleichsweise hohe Flächenschwänglichkeit und gute Verkehrsanbindung zu reizen scheint.
- Der Frankfurter Stadtteil Harheim liegt im Norden der Stadt und zeichnet sich insbesondere durch seine Naturnähe aus. Die nah gelegene Nidda-Aue lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Harheim wurde 1972 eingemeindet und hat bis heute einen dörflichen Charakter.



Wie weit müssen Hamburger pendeln?

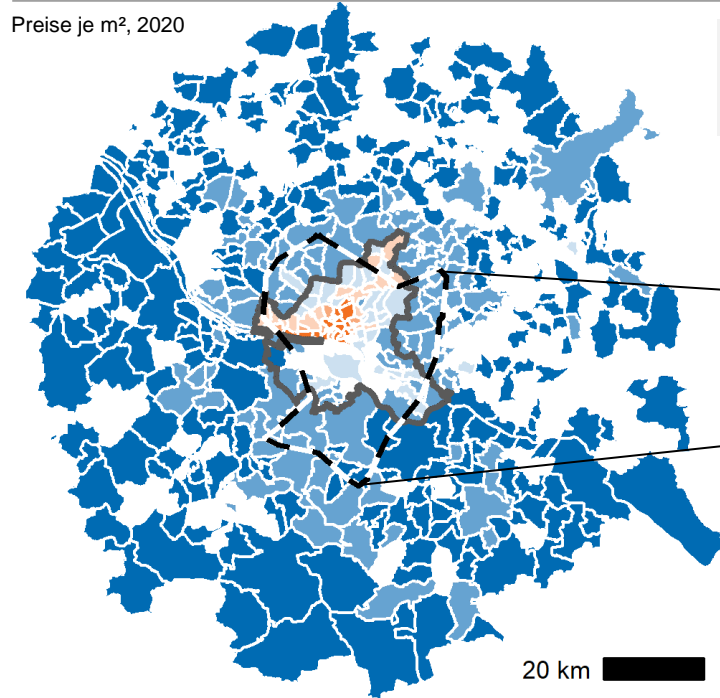
Hamburger können durch das Pendeln in die Innenstadt am meisten sparen.

Preise für Wohnimmobilien in Hamburg

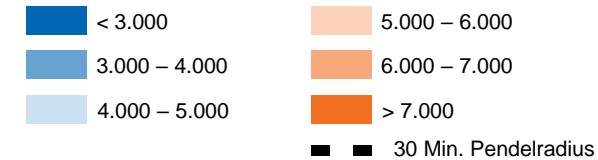
Preise je m², 2020

Wer in Hamburg bereit ist 30 bis 45 Minuten zu pendeln, **spart 52 %** im Vergleich zur Innenstadt.

30 Minuten Pendelradius
entspricht ca. 19 Kilometern



Legende: Preise je m² in €

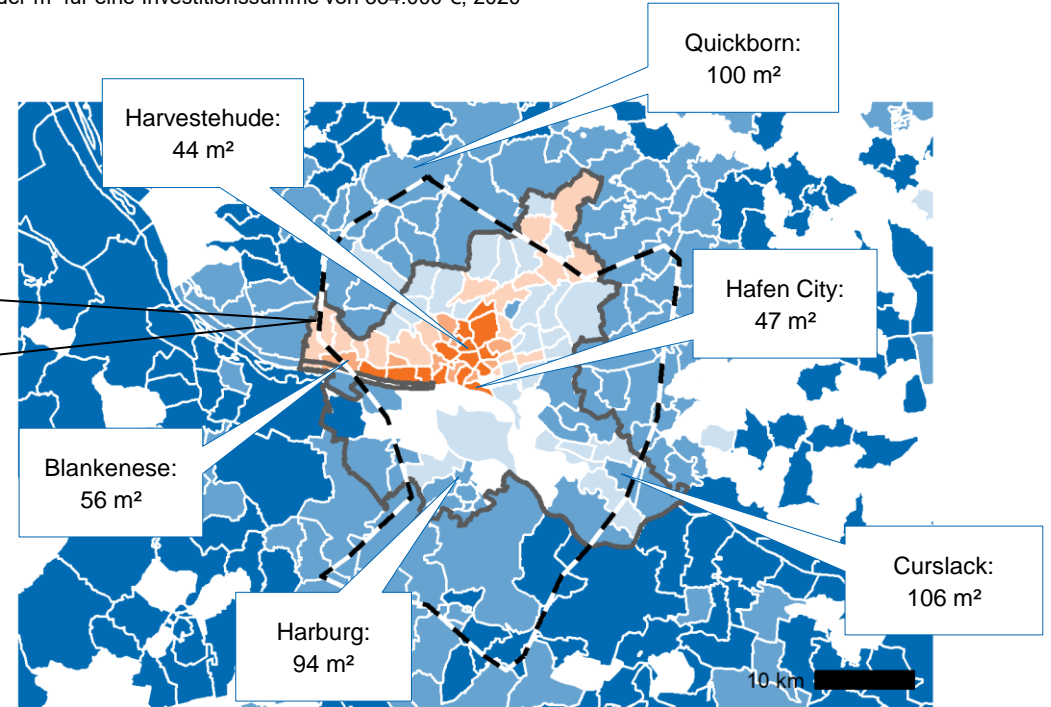


Die Bezirke mit der geringsten Erschwinglichkeit befinden sich größtenteils im Zentrum Hamburgs und nördlich sowie westlich davon. In sechs Stadtteilen zahlt man mehr als 7.500 € je m².

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



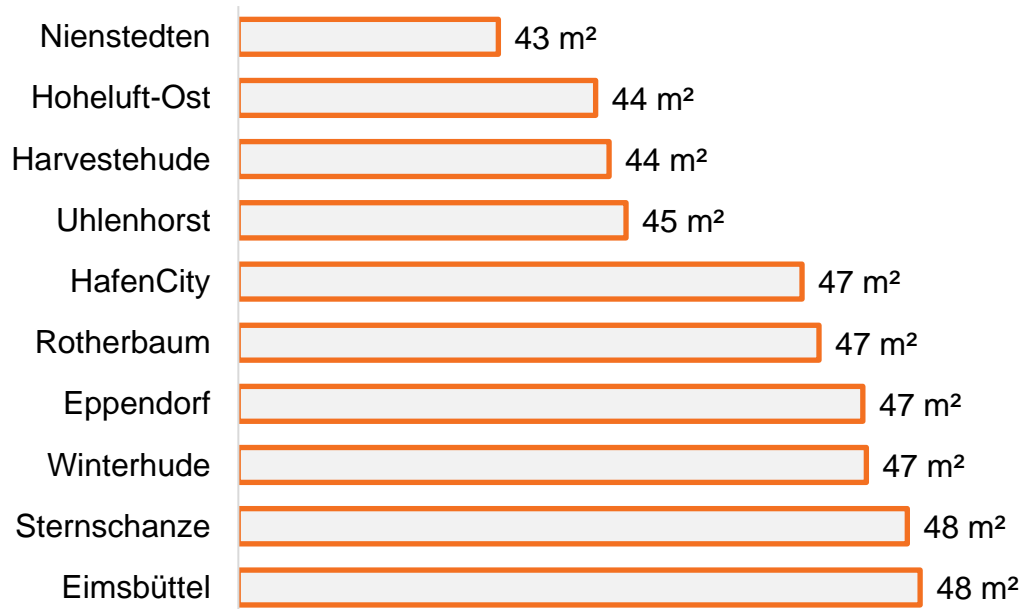
Für 354.000 Euro bekommt ein Hamburger in der Innenstadt lediglich 52 Quadratmeter Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 143 Quadratmeter.

In welchen Hamburger Stadtteilen ist die Wohnfläche für 354.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

Die Lagen an Elbe, Alster und Isebekkanal sind die teuersten. Mehr Wohnraum bekommt man im Hamburger Süden.

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



In allen zehn teuersten Stadtteilen Hamburgs liegt die Flächenschwänglichkeit noch unter der von Berlin-Tiergarten (50 m²). In Hamburg liegen die m²-Preise in 41 Prozent der Stadtteile über 5.000 €.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 354.000 €, 2020



Erschwungliche Stadtteile in Hamburg mit hoher Lebensqualität:

- Der Stadtteil Curslack gehört zum Bezirk Bergedorf und zeichnet sich insbesondere durch seinen historischen Ortskern aus. Teile davon stehen unter Denkmalschutz. Kleine, traditionelle Einfamilienhäuser prägen das Ortsbild. Curslack wird zudem wegen des dortigen Rosenanbaus als Hamburgs Blumengarten bezeichnet.
- Harburg überzeugt durch sein Binnenhafenflair mit einem modernen Mix aus Gewerbe- und Wohnflächen. So lockt das alljährliche Binnenhafenfest in Harburg zahlreiche Liebhaber historischer Schiffe und maritimer Kultur an. Zudem grenzt im Süden der Harburger Stadtpark an den Stadtteil, der den 26ha großen Außenmühlenteich umfasst und hervorragend als Naherholungsgebiet dient. Komplettiert wird das attraktive Bild Harburgs durch sein historisches Rathaus, den Sitz der Technischen Universität Hamburg sowie einem eigenen ICE-Halt.

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) **Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)**
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Kaufpräferenzen und -möglichkeiten

Für wen ist Wohneigentum attraktiv?

- Nur etwa die Hälfte der Bewohner Deutschlands leben nach eigenen Angaben in einem Eigenheim. Im europäischen Vergleich bildet Deutschland das Schlusslicht.
- Je höher der Verdienst und je kleiner der Wohnort, desto höher liegt die Eigentümerquote.
- Insgesamt hat ein Käufer heute bei gleichem Darlehensbetrag eine um etwa 133.000 € geringere Zinsbelastung als noch 2008.
- Nach Einschätzung von 67 % der Befragten lohnt sich Wohneigentumserwerb. Auch in unsicheren Zeiten plant noch ein Viertel der Mieter unter 50 Jahren den Erwerb von Wohneigentum.
- Der Anteil der Befragten, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, ist unter Wohneigentümern mit 62 % mehr als dreimal so hoch wie unter Mietern.
- Eine schöne Wohngegend, gute Luft und wenig Lärm machen für die Bevölkerung ein gutes Wohnumfeld beim Haus- oder Wohnungskauf aus. Weniger wichtig sind im Vergleich zu 2019 die Nähe zu Schulen, Arbeit und dem Nahverkehr geworden.
- Die häufigsten Gründe für einen Kauf sind der Wunsch nach Gestaltungsfreiraum und die Altersvorsorge. Gegen einen Kauf sprechen für die meisten die hohen Kaufpreise und damit möglicherweise einhergehende langfristige finanzielle Risiken.
- 49 % der Mieter wären bereit, sich für den Traum eines Eigenheims finanziell stark oder sehr stark einzuschränken.

Blick in die Regionen

Kaufpräferenzen und -möglichkeiten im Detail

- Die Eigentümerquote in der Einkommensgruppe von 2.000 bis 6.000 € (netto) im Monat liegt bei 56 %. Bei geringeren Einkommen (< 2.000 €) liegt die Quote bei 28 %. Bei höheren Einkommen (> 6.000 €) liegt die Wohneigentumsquote bei 76 %.
- In kleinen Orten unter 5.000 Einwohnern leben 64 % der Bevölkerung im Wohneigentum. Mit der Ortsgröße sinkt dieser Anteil: In Orten mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern leben 55 % in den eigenen vier Wänden, in den Orten mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohner die Hälfte der Bevölkerung. In Großstädten mit 100.000 und mehr Einwohnern leben gerade noch 35 % der Bevölkerung in der eigenen Immobilie.
- In den ostdeutschen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote historisch bedingt geringer als im Westen. Auch in Regionen, die besonders dicht (mit Geschosswohnungen) bebaut sind, gibt es mehr Mieter als Eigentümer. Das ist vor allem in den Stadtstaaten aber auch im dicht besiedelten Nordrhein-Westfalen der Fall.
- Unter Mietern mit Erwerbsplänen hat das Niedrigzinsniveau als Motiv für den Erwerb von Immobilien weiter an Bedeutung gewonnen. Sahen im Jahr 2013 noch 52 % der Mieter mit Erwerbsplänen die derzeitige Niedrigzinsphase als Chance für einen preiswerten Kredit, sind es im Jahr 2021 59 %.
- 31 % der Mieter mit Erwerbsplänen stehen der Niedrigzinsphase 2021 aufgrund der möglichen langfristigen Risiken skeptisch gegenüber. 2019 lag dieser Anteil bei 25 %.
- Mieter mit Erwerbsplänen bevorzugen den Kauf eines Haus gegenüber einer Eigentumswohnung.

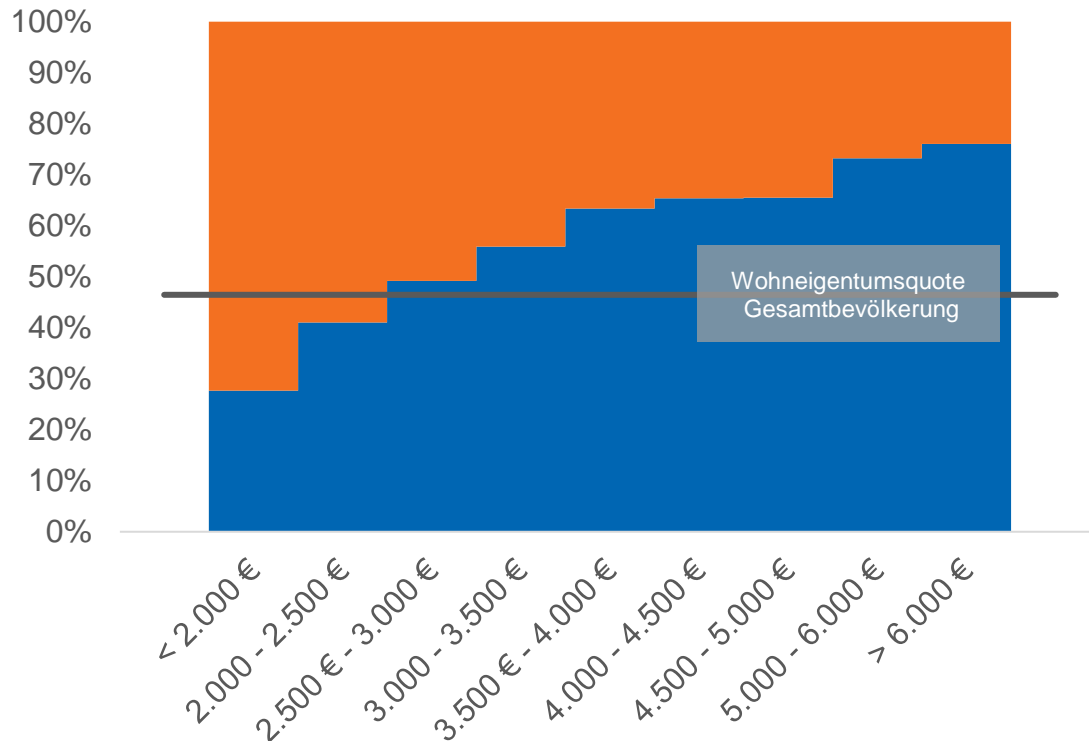


Wie groß ist der Anteil der Bewohner Deutschlands, die eine Immobilie besitzen?

49 % der Bewohner Deutschlands sind nach eigenen Angaben Immobilieneigentümer. Die Eigentümerquote steigt, je größer der Verdienst und je kleiner der Wohnort ist.

Wohneigentumsquote nach Haushaltseinkommensklassen

2018

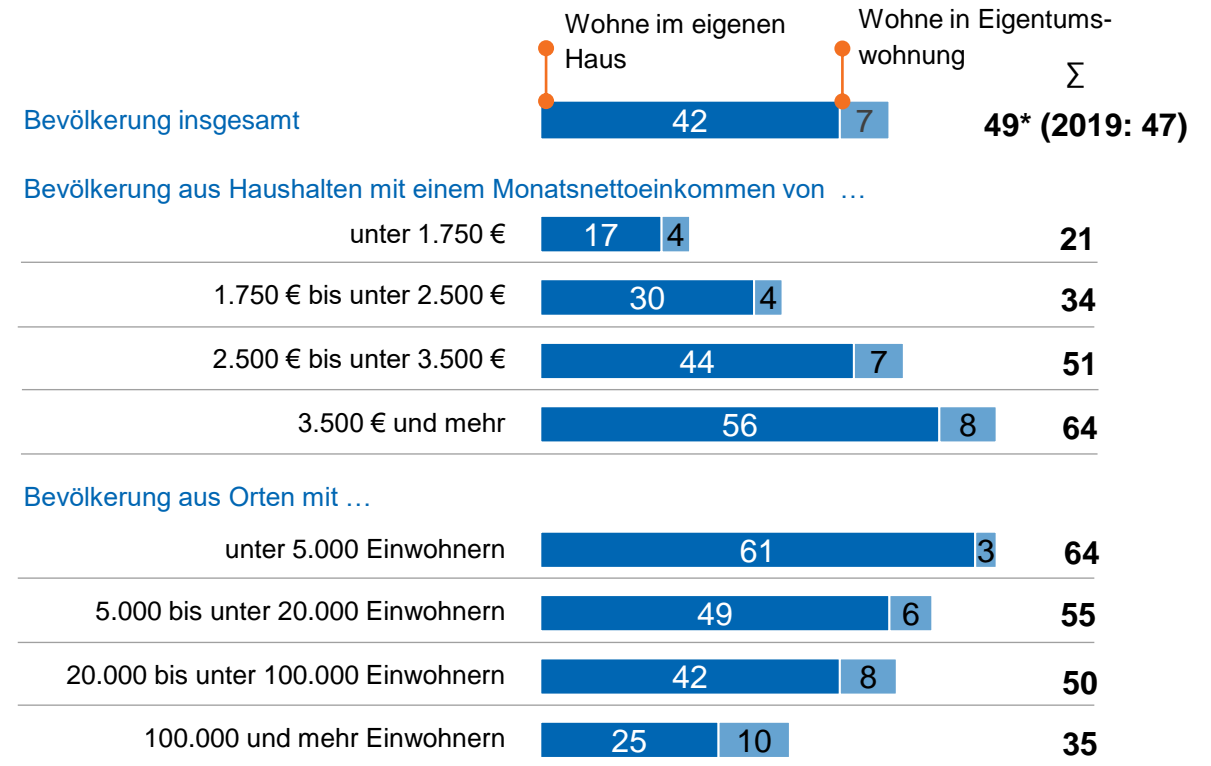


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95.

Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Eigentum – eine Frage des Einkommens und des Wohnorts

Angaben in Prozent; 2021



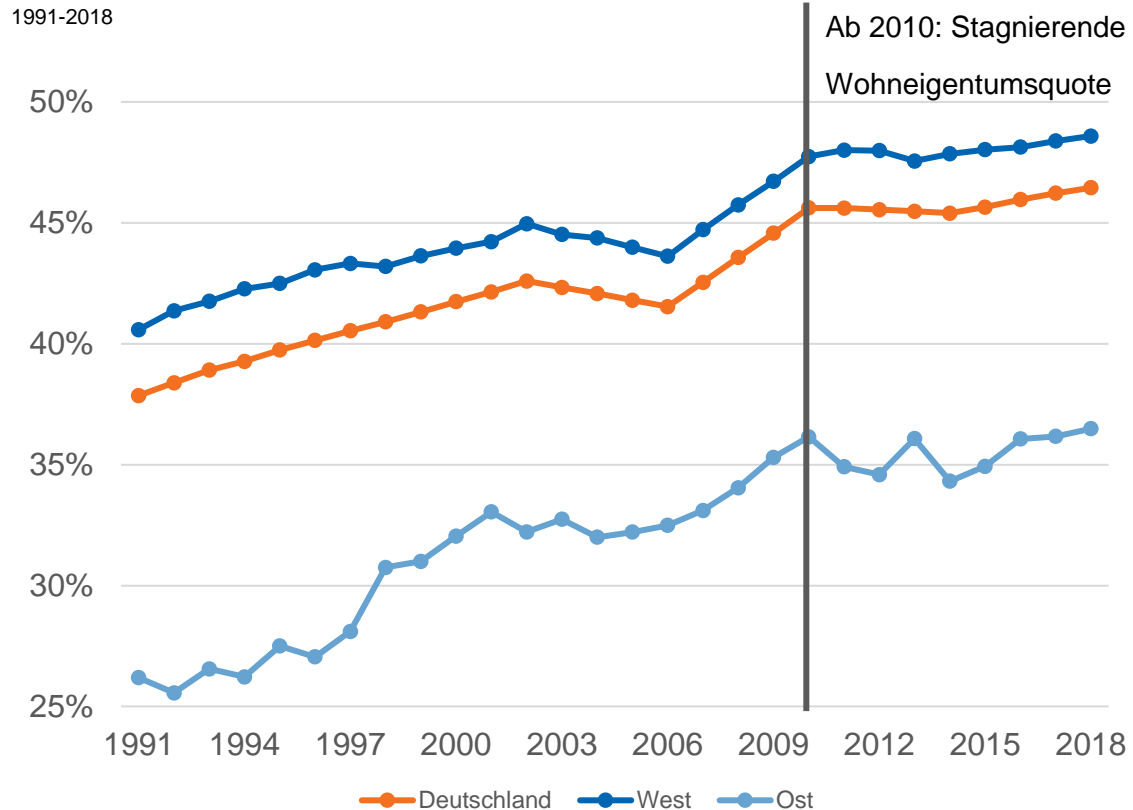
Basis: Bundesrepublik Deutschland; Bevölkerung ab 16 Jahre

* Die Zahlen des sozioökonomisches Panels liegen in ähnlichem Bereich (2018: 46,5 %).

Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

Bundesweit stagniert die Wohneigentumsbildung seit fast 10 Jahren.

Entwicklung der Wohneigentumsquote

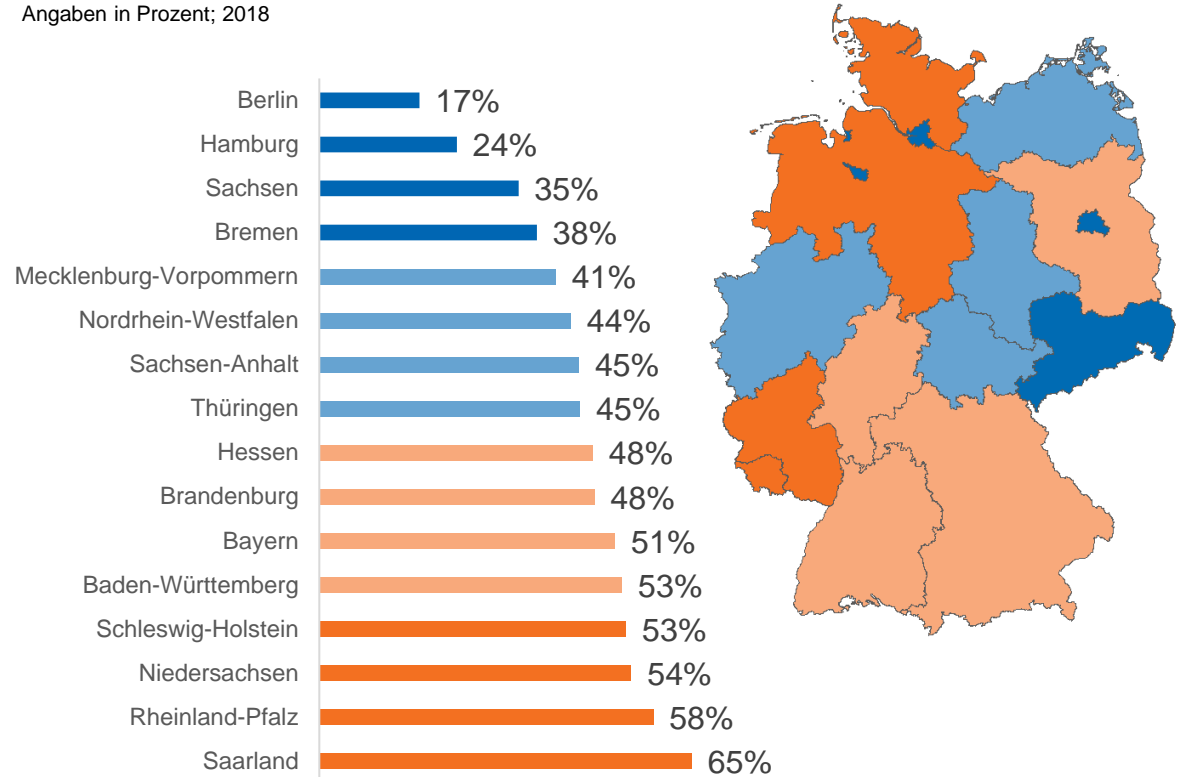


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95.

Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Wohneigentumsquote in den Bundesländern

Angaben in Prozent; 2018



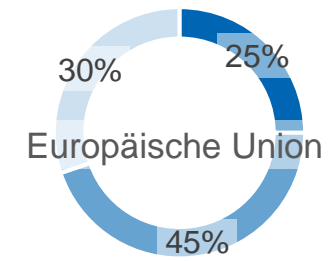
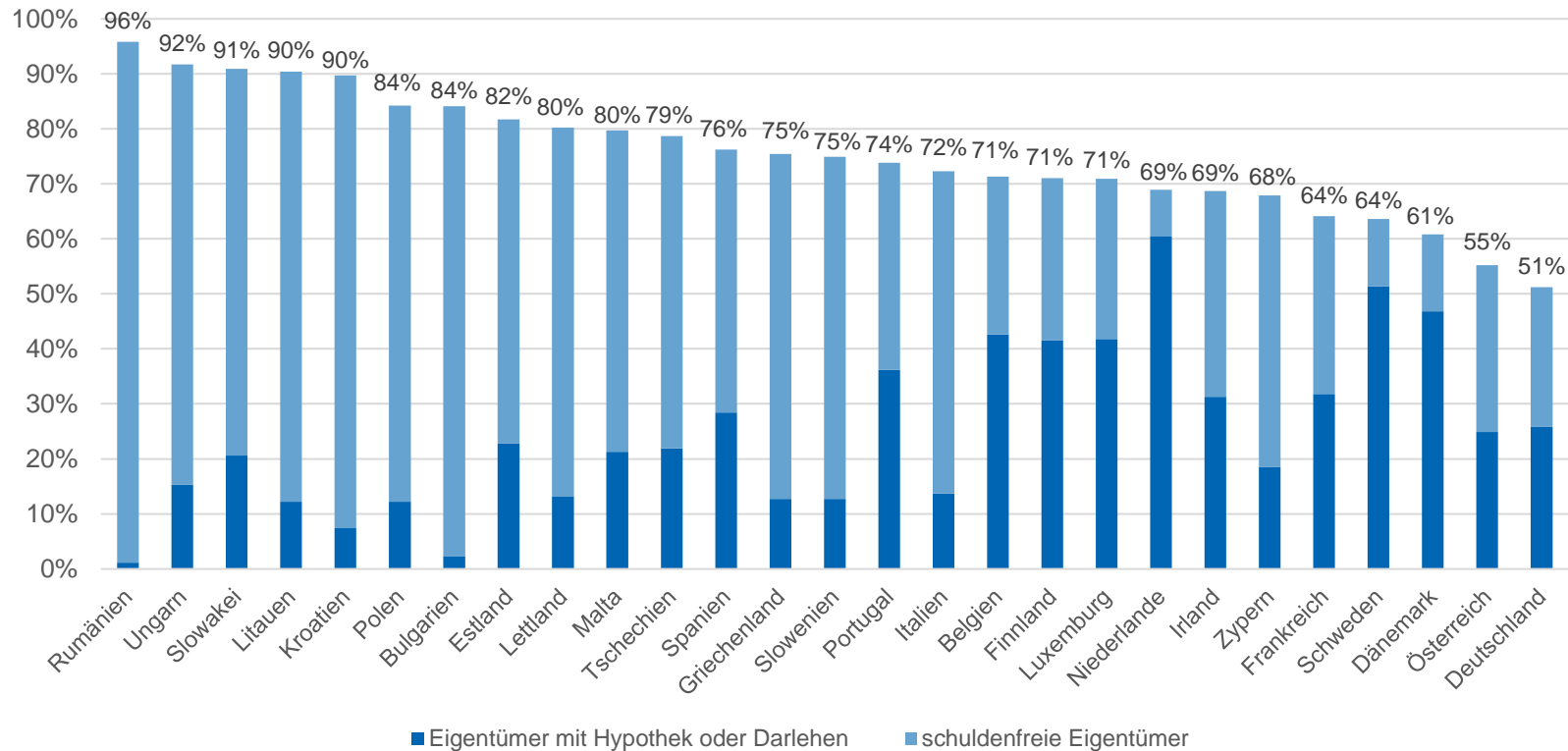
Historisch bedingt ist die Wohneigentumsquote in den ostdeutschen Bundesländern geringer als im Westen. In den Stadtstaaten dominiert der Geschosswohnungsbau und der Anteil an Mietern ist dort deutlich höher. Auch Nordrhein-Westfalen ist verhältnismäßig dicht besiedelt, mit vielen Großstädten, weshalb auch dort relativ viele Mieter wohnen.

Wie hoch sind die Wohneigentumsquoten im europäischen Vergleich?

Bei der Immobilien-Eigentumsquote ist Deutschland in der EU Schlusslicht.

Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern

Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen unterschieden nach Schuldenfreiheit, in Prozent; 2019



- Eigentümer mit Hypothek oder Darlehen
- schuldenfreie Eigentümer
- Mieter

Aufgrund von methodischen Unterschieden weichen die Zahlen für Deutschland leicht zu denen des SOEP ab.

Quelle: Eurostat, 2021

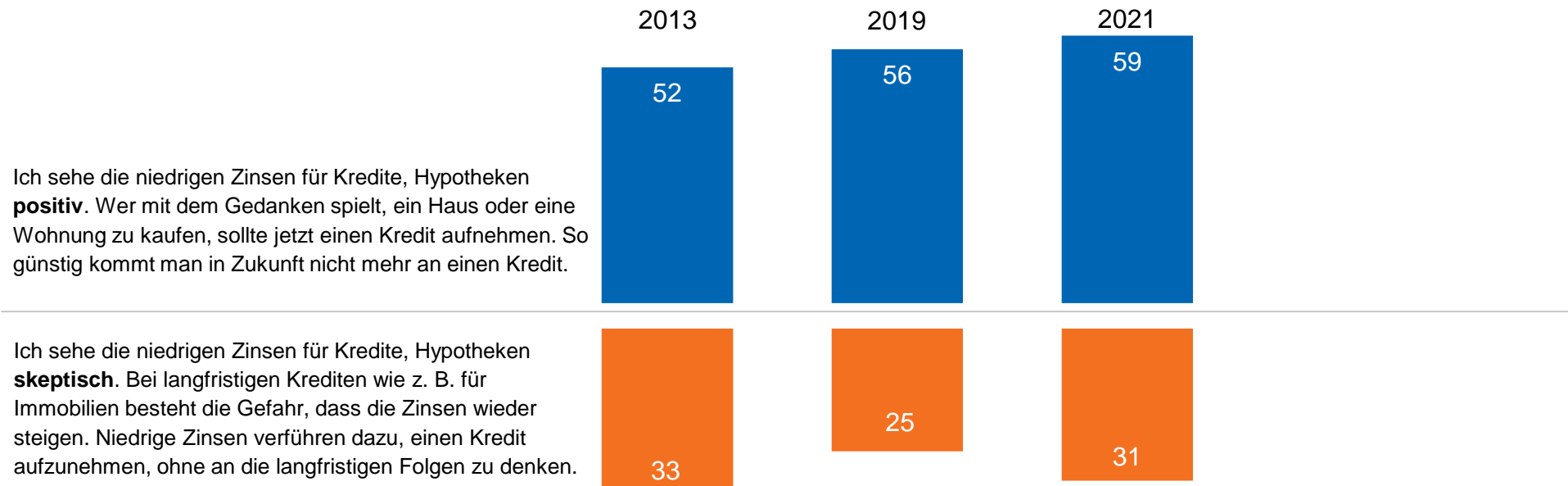


Welchen Einfluss haben niedrige Zinsen auf die Kaufpläne der Mieter in Deutschland?

Das Niedrigzinsniveau hat als Motiv für den Erwerb von Immobilien weiterhin eine hohe Bedeutung. Knapp ein Drittel sieht darin jedoch auch Risiken.

Niedrige Zinsen als Kaufanreiz?

Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Auf 100 % fehlende Werte = unentschieden.

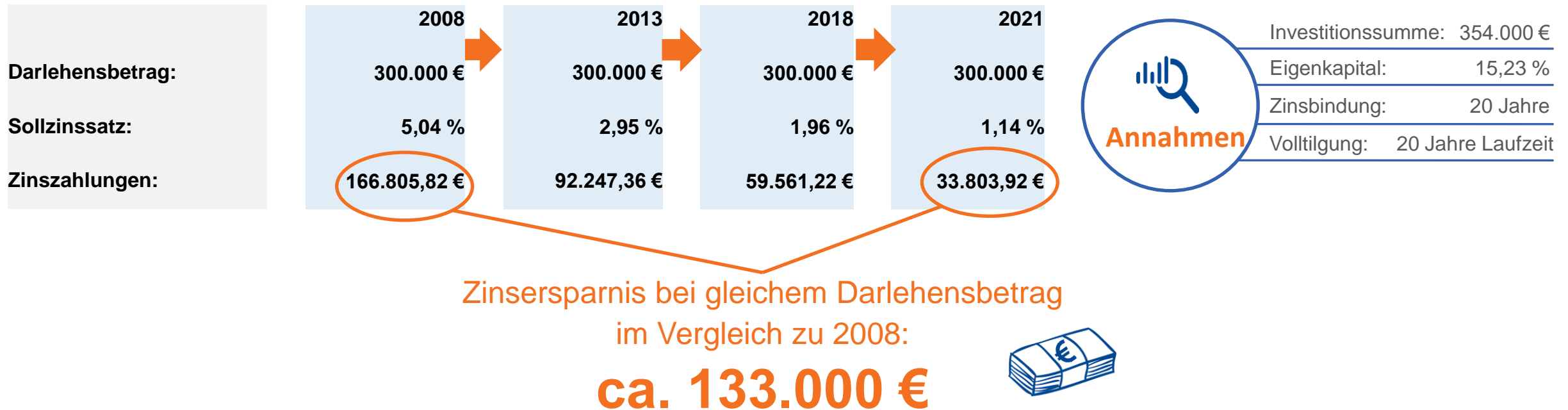
Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

Wie viel günstiger ist die Finanzierung aktuell verglichen mit 2008?

Bei einem Investitionsvolumen von 354.000 € müssen Käufer 133.000 € weniger Zinsen zahlen als vor 13 Jahren.

Berechnung der Zinersparnis gegenüber 2008

Berechnung unter Berücksichtigung der Annahmen



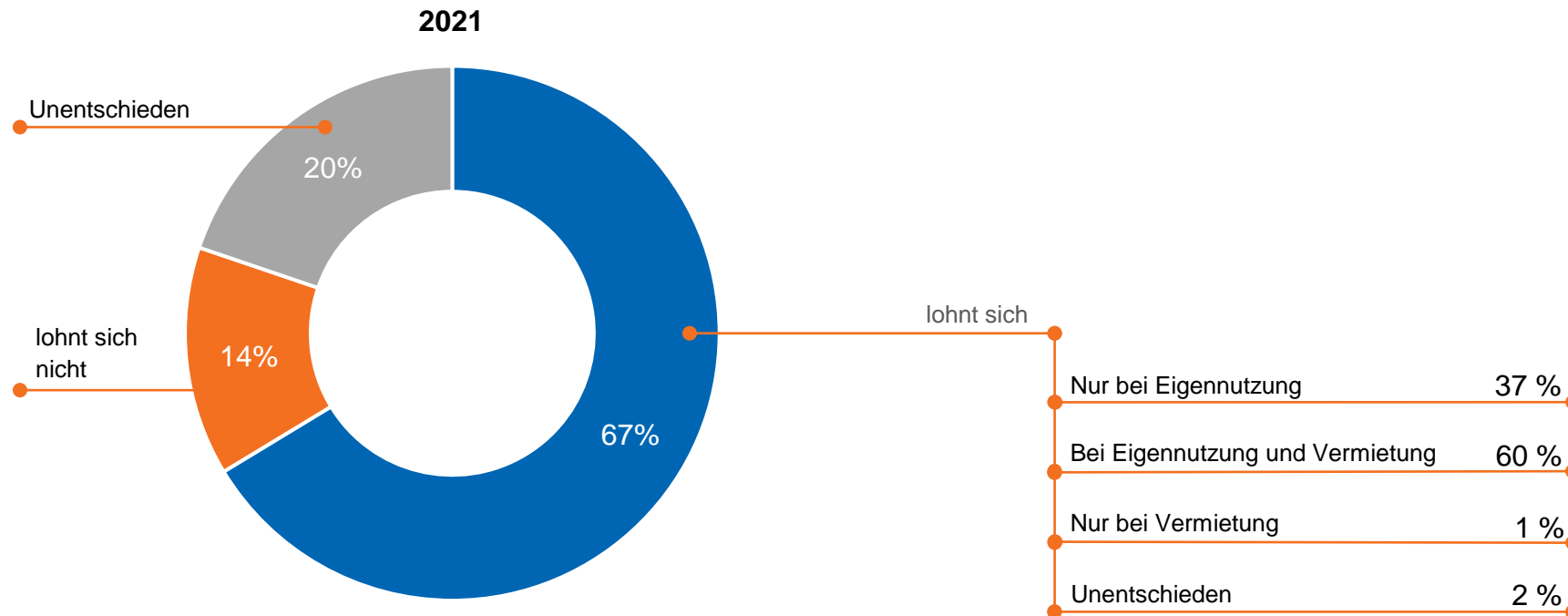


Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie nach Einschätzung der Befragten?

Nach wie vor breite Überzeugung: Eine eigene Immobilie lohnt sich. Besonders bei Eigennutzung.

Einschätzung der Befragten, ob sich der Kauf einer Immobilie lohnt

Ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen ...



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen.

Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

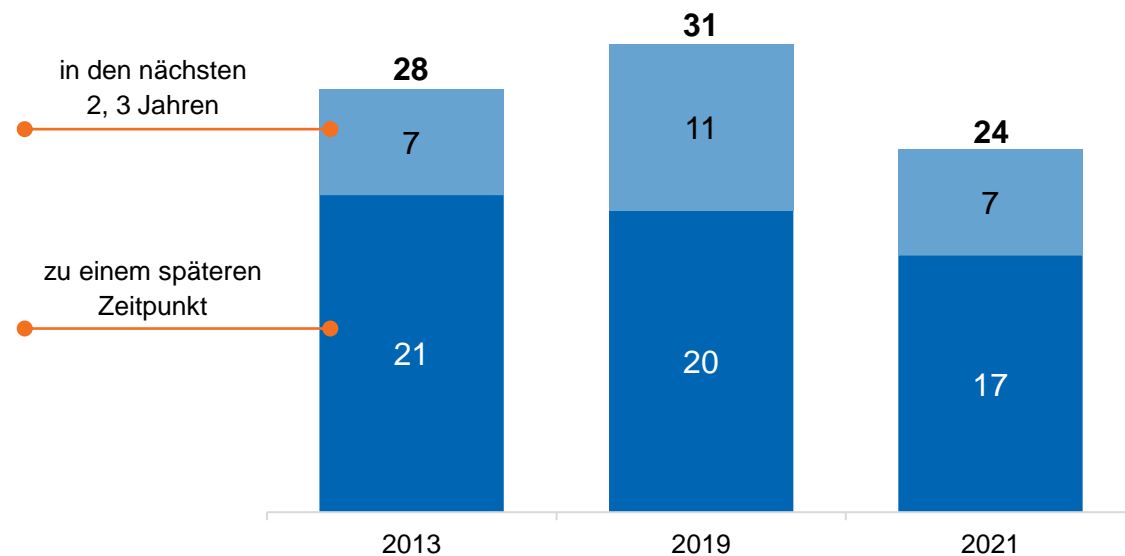


Wer plant den Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie?

Auch in unsicheren Zeiten möchte noch jeder vierte Mieter unter 50 kaufen oder bauen. Insbesondere kurzfristige Kauf- oder Baupläne werden aber zurückgestellt.

Pläne für den Erwerb einer Immobilie

Mieter im Alter von 16 - 50 Jahren, die planen ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter im Alter bis 50 Jahre
Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097, 12032

Pläne für den Erwerb einer Immobilie im Detail

Mieter, die planen, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu kaufen oder bauen; 2021

- Ein Viertel der Mieter möchte trotz unsicherer Lage durch die Corona-Pandemie noch Immobilieneigentum erwerben.
- Im Vergleich zu 2019 ist der Anteil der Mieter unter 50 Jahren, die Eigentum erwerben möchten, von 31 Prozent auf 24 Prozent gefallen.
- Die grundsätzlich weiterhin hohe Attraktivität eines Immobilienkaufs zeigt sich darin, dass zwei Drittel der Bevölkerung Immobilieneigentum als lohnenswerte Investition ansehen (Seite 58). Zudem werden die niedrigen Zinsen positiv bewertet und es gibt eine hohe Bereitschaft sich für Wohneigentum finanziell stark oder sehr stark einzuschränken (Seite 56 und 66).
- Unter den Mietern bis 30 Jahren gibt es mit fast einem Drittel den höchsten Anteil derer, die Wohneigentum realisieren möchten (größtenteils zu einem späteren Zeitpunkt). Im Vergleich zu 2019 ist der Anteil fast gleich geblieben. Der Rückgang unter den 31- bis 40-Jährigen ist am stärksten.
- Mit einem höheren Monatsnettoeinkommen steigt auch der Anteil der Mieter, die Kauf- oder Baupläne haben.

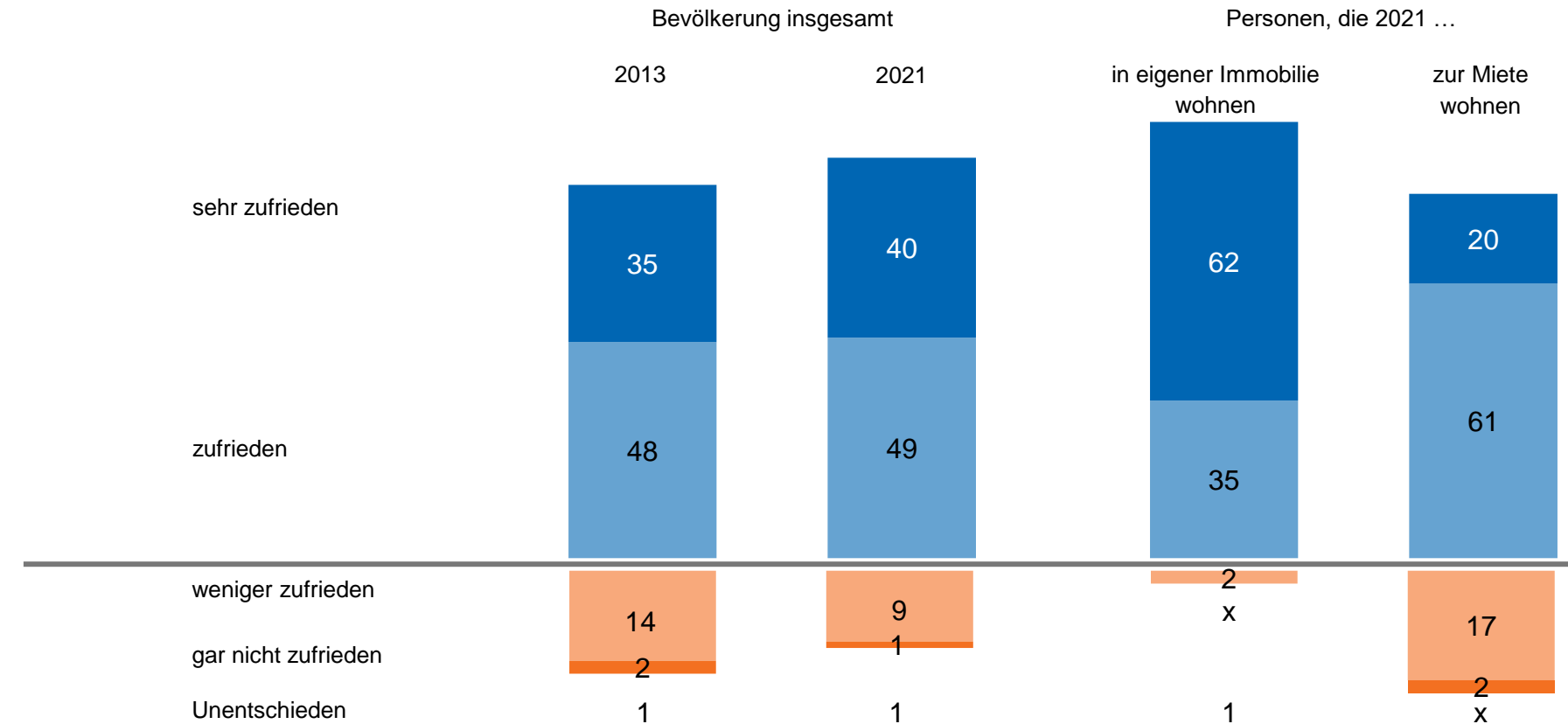


Wie zufrieden sind Wohneigentümer?

Der Anteil derer, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, ist unter Wohneigentümern dreimal so hoch wie unter Mietern.

Zufriedenheit mit Wohnsituation

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; x = weniger als 0,5 Prozent

Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 12032

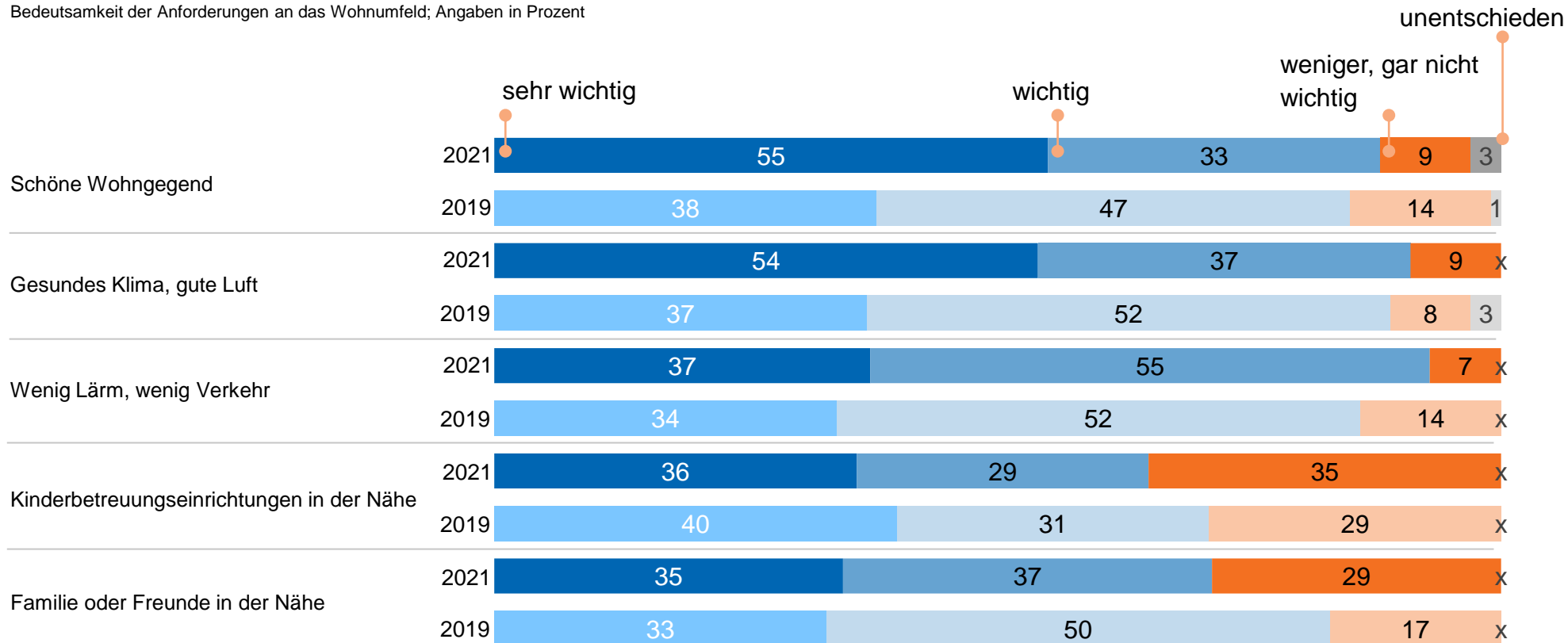


Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

Die Top-Anforderungen sind eine schöne Umgebung der Immobilie und ein gesundes Klima sowie wenig Lärm und Verkehr.

Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie im Lichte der Corona-Pandemie

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; x = weniger als 0,5 Prozent

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097, 12032

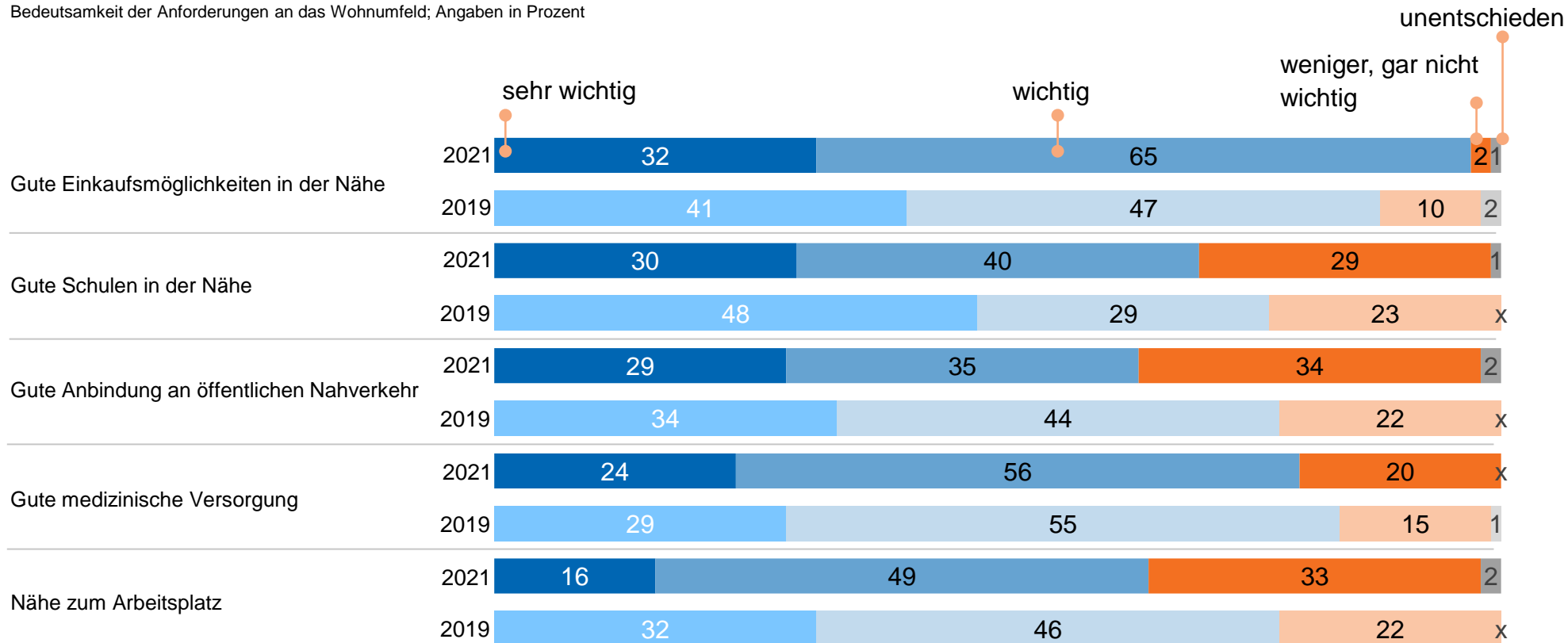


Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

Die Nähe zum Arbeitsplatz, zu Schulen und zum Nahverkehr hat an Bedeutung verloren.

Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie im Lichte der Corona-Pandemie

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; x = weniger als 0,5 Prozent

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097, 12032

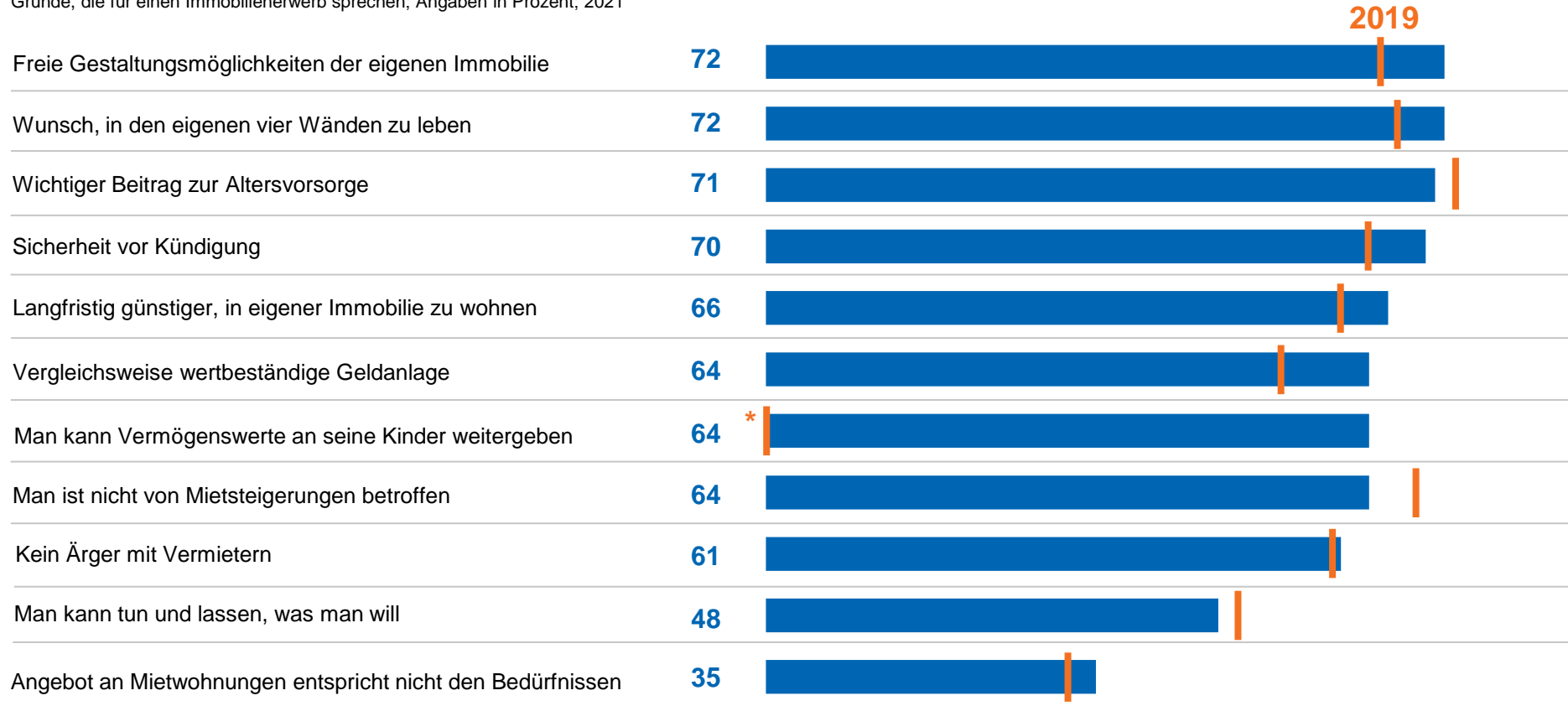


Welche Gründe sprechen für den Erwerb von Wohneigentum?

Für knapp drei Viertel der Bevölkerung spielen freie Gestaltungsmöglichkeiten eine wichtige Rolle beim Erwerb von Wohneigentum. Als Altersvorsorge ist es ebenfalls wichtig.

Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die für einen Immobilienerwerb sprechen; Angaben in Prozent; 2021



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; * 2019 nicht erhoben

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097, 12032

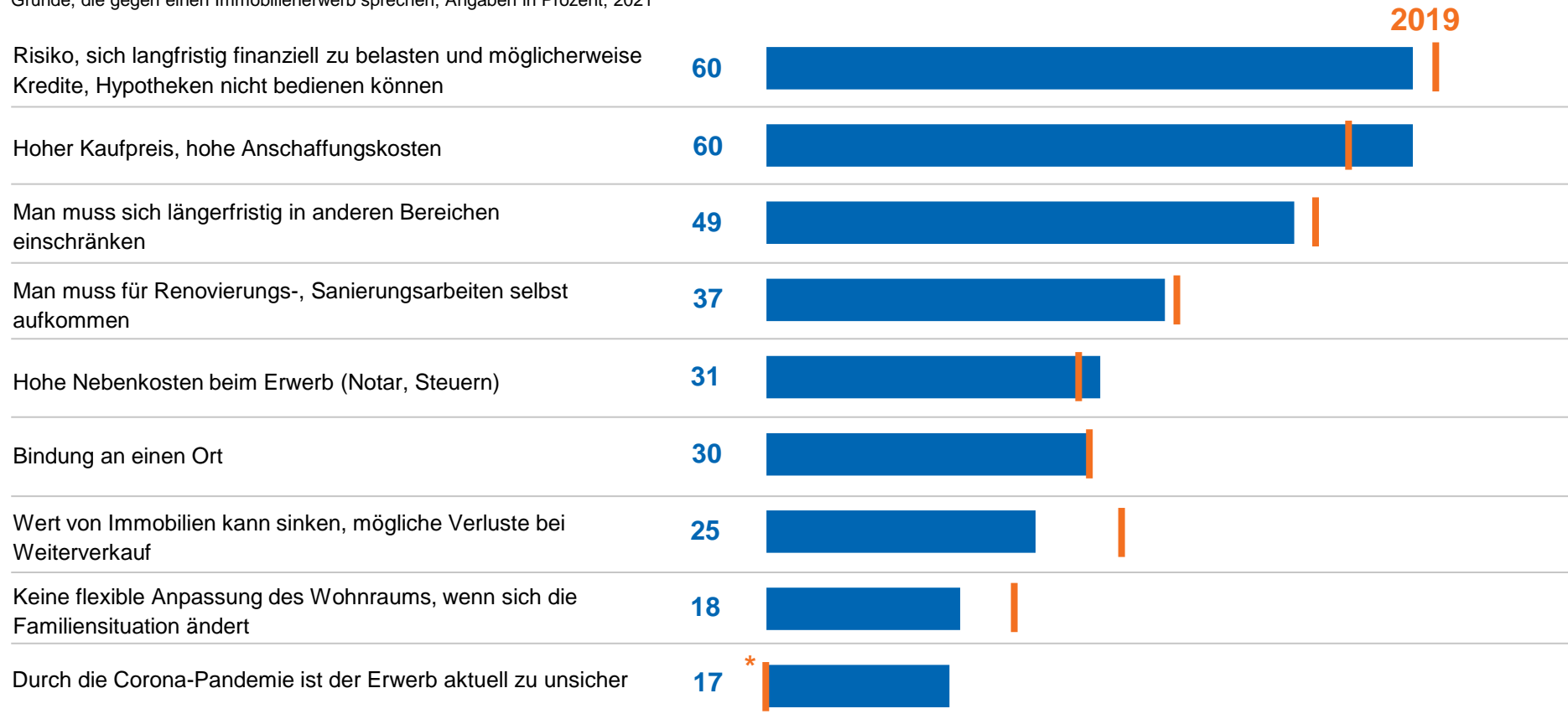


Welche Gründe sprechen gegen den Erwerb von Wohneigentum?

Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind längerfristige finanzielle Risiken und die hohen Kosten. Die Corona-Krise spielt auch eine Rolle.

Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die gegen einen Immobilienerwerb sprechen; Angaben in Prozent; 2021



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre, * 2019 nicht erhoben

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097, 12032

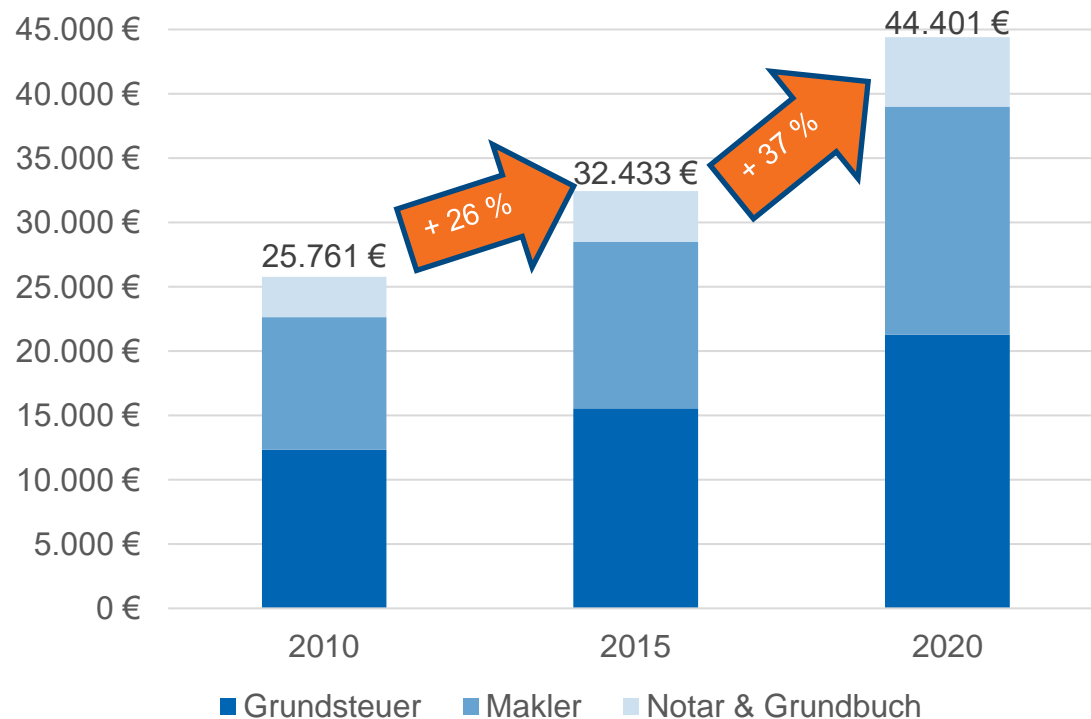


Wie viel Eigenkapital sollte man mitbringen?

Die Erwerbsnebenkosten sind eine immer größere Hürde beim Immobilienerwerb.

Preisdynamik erhöht die Anforderungen an das Eigenkapital der Käufer

Entwicklung der Erwerbsnebenkosten auf Basis einer durchschnittlichen Immobilie mit 132 m² (Bestand); 2010 bis 2020



Dynamische Preisentwicklung durch Zinsentwicklung kompensiert

Der dynamischen Preisentwicklung der letzten Jahre steht auf der Finanzierungsseite der Zinsrückgang gegenüber, sodass sich die laufende Belastung aus Zins und Tilgung vielerorts nicht so stark gestiegen ist, wie es die Preisanstiege zunächst vermuten ließen.

Erwerbsnebenkosten senken Eigenkapitalanteil

Die Erwerbsnebenkosten variieren je nach Region. Während in Nordrhein-Westfalen Grundsteuern in Höhe von 6,5 Prozent des Kaufpreises fällig sind, belaufen diese sich in Sachsen und Bayern nur auf 3,5 Prozent. Im Zeitverlauf wurde die Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern erhöht.

Seit Ende 2020 wird die Maklerprovision beim Immobilienerwerb hälftig zwischen Käufern und Verkäufern geteilt. Zuvor waren im bundesdeutschen Durchschnitt rund 5 Prozent fällig, auch hier gab es aber eine deutliche Variation bis hin zu 7 Prozent. Die Kosten für Notar und Grundbucheintrag liegen bei durchschnittlich 1,5 Prozent.

Preisdynamik erhöht die Erwerbsnebenkosten

Da die Erwerbsnebenkosten prozentual am Kaufpreis der Immobilie hängen, haben die Preisanstiege dazu geführt, dass diese (mindestens) im selben Maße gestiegen sind.

Waren im Jahr 2010 noch 25.761 € für eine durchschnittliche Eigentumsimmobilie von 132 Quadratmetern aufzubringen, lagen die Erwerbsnebenkosten im Jahr 2020 bei 44.401 €. Das bedeutet einen Anstieg um 72 Prozent.

Insbesondere für junge potenzielle Immobilienerwerber sind die Erwerbsnebenkosten damit zu einer immer größeren Hürde geworden.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 95. Durchschnitt basierend auf einwohnergewichtetem Mittelwert. Unterstellte Erwerbsnebenkosten: Grundsteuer: 6 %, Makler: 5 %, Notar und Grundbuch: 1,5 %
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

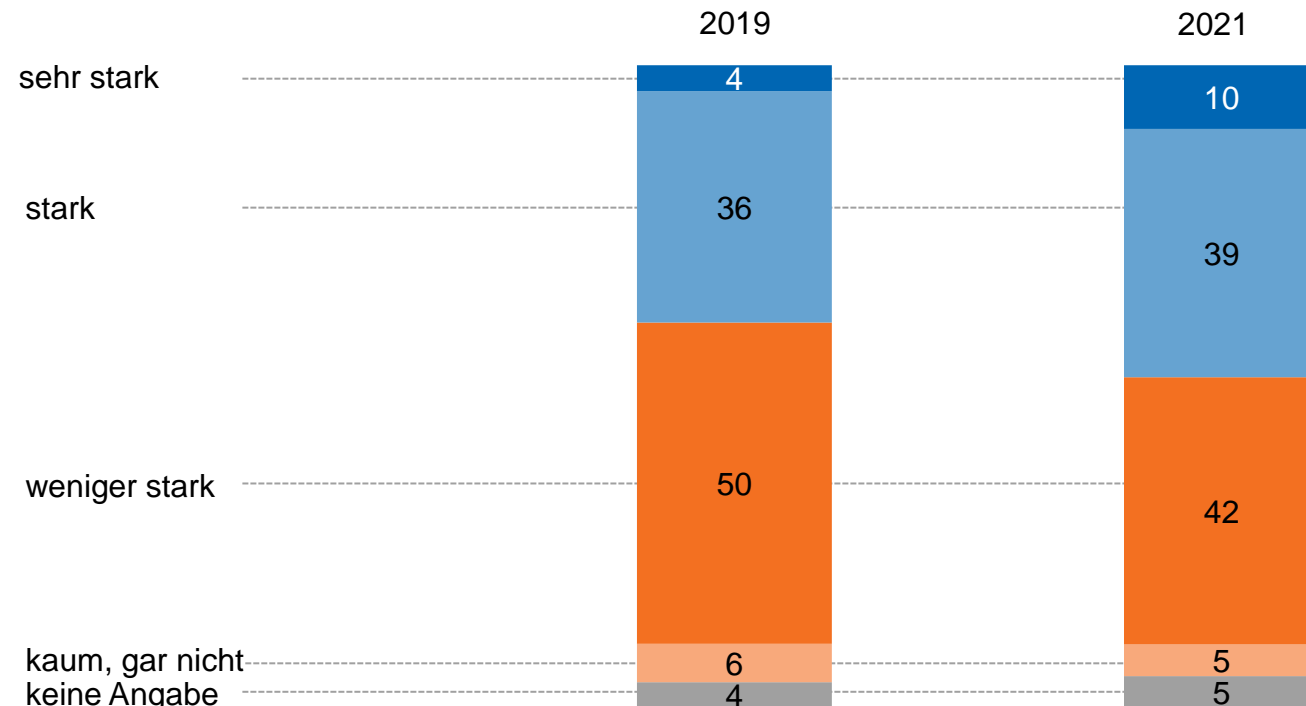


Wie stark wären Mieter bereit, sich für Wohneigentum einzuschränken?

Die Hälfte der Mieter würde sich für ein Eigenheim finanziell stark oder sehr stark einschränken. Die Bereitschaft dazu ist deutlich gestiegen.

Kriterium: Finanzielle Belastung für den Erwerb eines Eigenheims

Wäre bereit mich für eine eigene Immobilie einzuschränken ...; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen.

Quelle: Allensbach-Umfragen 11097, 12032

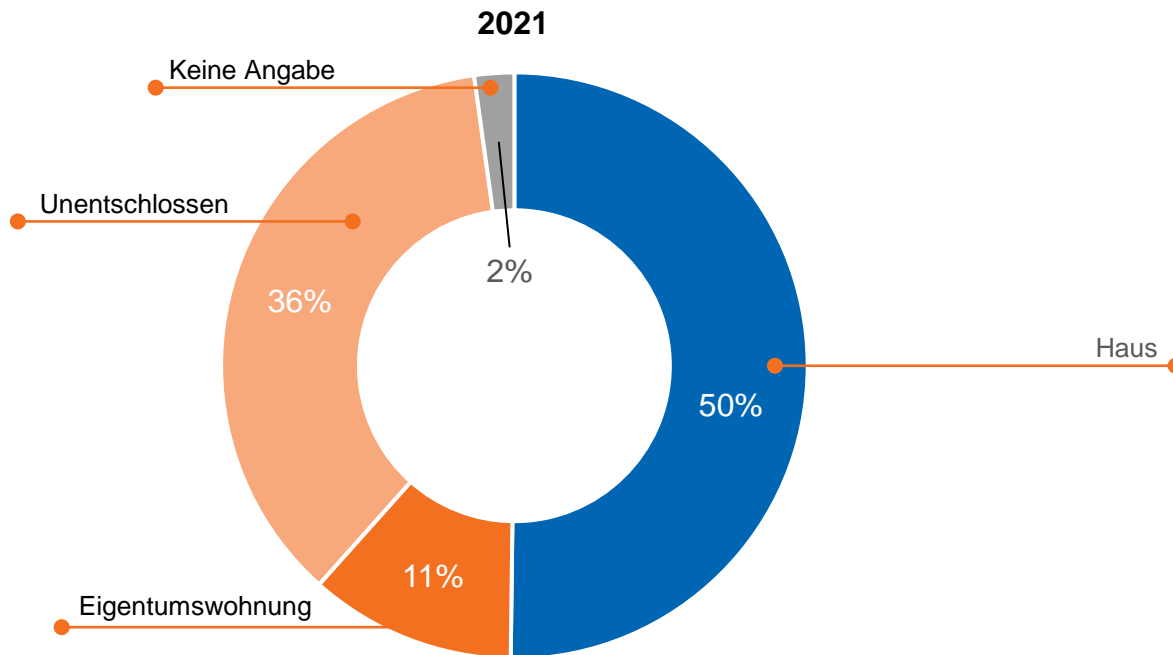


Ist der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung attraktiver?

Die Hälfte der Mieter plant ein Haus zu kaufen. Nur jeder zehnte hätte gerne eine Wohnung. Mehr als ein Drittel ist jedoch auch noch unentschlossen.

Haus oder Wohnung – Pläne der Mieter

Planen Sie ein Haus zu kaufen oder ein Eigentumswohnung? (Allensbach-Umfrage)



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Abw. von 100% entstehen durch Rundungen.
Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

Haus oder Wohnung?

Details und Vergleich zur aktuellen Literatur

- Mieter bevorzugen ein eigenes Haus gegenüber einer Eigentumswohnung. Der Anteil derer, die ein Haus kaufen möchten, liegt bei 50 % (2019: 44 %). Lediglich 11 % (2019: 19 %) möchten eine Wohnung erwerben.
- Für 36 % (2019: 35 %) der Mieter ist die Entscheidung noch nicht gefallen.
- In der Ausprägung deckt sich die Erhebung mit einer Studie von Oberst/Voigtländer (2021)* zur Wohnstandortentscheidung. Auch diese Studie kommt auf Basis einer Personenbefragung zum Ergebnis, dass die Einfamilienhäuser gegenüber Mehrfamilienhäusern bevorzugt werden.

*IW-Gutachten „Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?“

Umfeldanalyse in den Regionen



Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) **Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)**
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Bevölkerungsbewegungen

Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln?

- 80 % der Regionen haben einen positiven Wanderungssaldo bei den 30- bis unter 50-Jährigen. Das sind 321 Regionen. Davon sind 284 Regionen Landkreise.
- Die 30- bis unter 50-Jährigen verlassen im Saldo die Städte. Im Durchschnitt beträgt der Wanderungssaldo in Städten -6,4 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. In Landkreisen ist der Saldo im Schnitt positiv (10,0).
- Bei den 18- bis unter 30-Jährigen haben nur 41 % der Regionen einen positiven Wanderungssaldo. Das entspricht 165 Regionen. Davon sind 98 Regionen Städte. Nur neun Städte weisen einen negativen Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe auf.
- Der durchschnittliche Wanderungssaldo (18 bis unter 30 Jahre) beläuft sich in Städten auf 43,2 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. In Landkreisen liegt er hingegen bei -3,9.
- Neben Städten profitiert in Teilen auch das Umland großer Metropolen von einem Zuzug der 18- bis unter 30-Jährigen. Besonders ausgeprägt ist der Effekt rund um Stuttgart und München. Außerdem gewinnen Hochschulstandorte.
- Beschäftigte, die in Landkreisen wohnen, pendeln zum Arbeiten oft in die angrenzenden Städte. In Landkreisen beträgt der Pendlersaldo durchschnittlich -15,3 je 100 Beschäftigte am Arbeitsort. In Städten ist der Saldo mit 23,3 hingegen positiv.
- In den Metropolen und Mittelstädten lässt sich beobachten, dass der Pendlersaldo steigt, je höher die Immobilienpreise ausfallen.

Blick in die Regionen

Wandern und Pendeln im Detail

- Den höchsten Zuzug bei den 30- bis unter 50-Jährigen verzeichnet der Landkreis Barnim (Brandenburg) nördlich von Berlin. Der Saldo beträgt 35,2 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. Die Stadt Würzburg erlebt die stärkste relative Abwanderung in dieser Altersgruppe (-28,5).
- In allen Metropolen wandern mehr 30- bis unter 50-Jährige ab als zu. Der Saldo schwankt zwischen -1,4 (Berlin) und -15,2 (Stuttgart).
- Viele Mittelstädte in NRW weisen im Saldo Zuwanderung auf. Zuzügler profitieren von zumeist günstigen Quadratmeterpreisen und städtischer Infrastruktur. Remscheid hat den höchsten Saldo (13,9). Im Durchschnitt liegt der Wanderungssaldo bei den 30- unter 50-Jährigen in westdeutschen Mittelstädten jedoch bei -7,3.
- In ostdeutschen Mittelstädten unterscheidet sich der Wanderungssaldo im Schnitt kaum (-7,6). Eine Zuwanderung gibt es aber nur in Potsdam (4,3).
- In west- und ostdeutschen Landkreisen gibt es deutliche Wanderungsgewinne bei den 30-50-Jährigen. In Ostdeutschland ist der Saldo etwas höher als im Westen (11,7 vs. 9,6). Die stärksten Wanderungsgewinne in ostdeutschen Landkreisen gibt es rund um Berlin. In Westdeutschland hat der Landkreis Peine bei Braunschweig den höchsten Saldo (23,3).
- Den höchsten Wanderungssaldo bei den 18- bis unter 30-Jährigen hat Frankfurt am Main (80,0). Der Landkreis Spree-Neiße bei Cottbus in Brandenburg hat die stärkste relative Abwanderung (-35,9).
- Alle Metropolen verzeichnen starke Wanderungsgewinne bei den Jüngeren. Auf Frankfurt folgen München (79,7) und Düsseldorf (61,5).
- Unter den westdeutschen Mittelstädten hat Mainz bei den Jüngeren den höchsten Saldo (59,0). Im Osten liegt Leipzig vorne (68,0). Die Top-Mittelstädte haben mit Ausnahme von Offenbach am Main alle Universitätsstatus.
- In Westdeutschland ist der Landkreis Gießen die ländliche Region mit den höchsten Zugewinnen unter den Jüngeren. In Ostdeutschland profitiert wie bei den Älteren der Landkreis Barnim am stärksten.
- Die bayerische Stadt Schweinfurt hat den höchsten Pendlersaldo (61 je 100 Beschäftigte). Der Landkreis Südwestpfalz ist hingegen stark von Auspendlern geprägt (-140,8).
- Den höchsten Pendlersaldo in ihrer Gruppe haben die Metropole Frankfurt (47,5), die Mittelstadt Wolfsburg (56,6) und der Landkreis München (39,1).

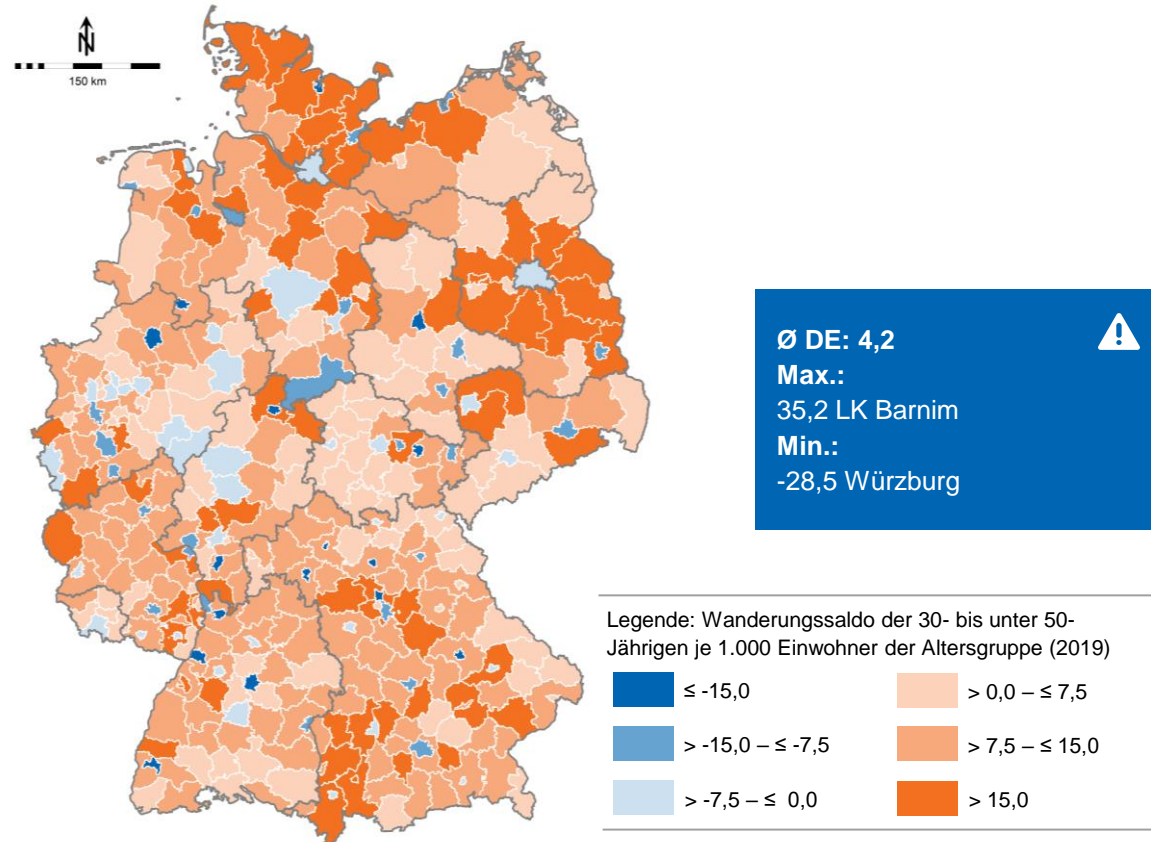


Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

Die 30-50-Jährigen verlassen die Städte. Große Gewinne in Brandenburg und in Norddeutschland.

Mehr Platz für die Familie: 30-50-Jährigen bevorzugen günstigeres Umland

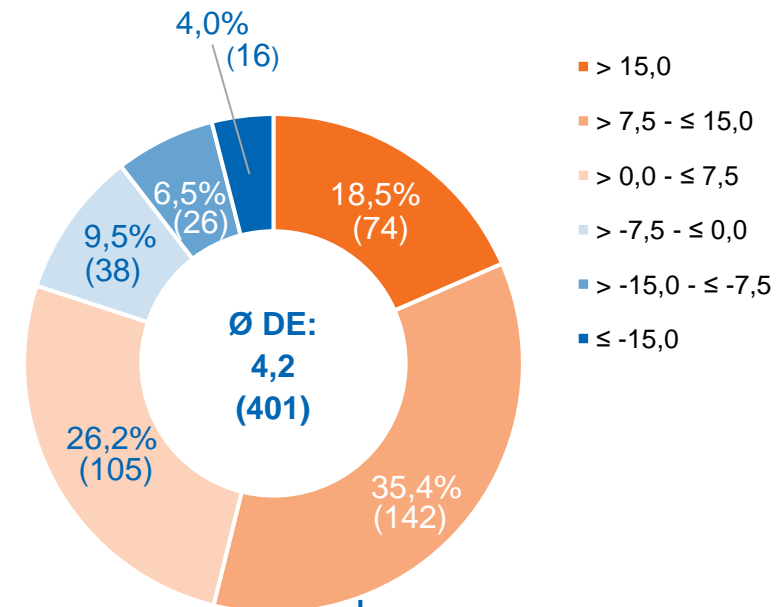
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

Verteilung der Wanderungssalden

Anteil der Regionen, in denen der Wanderungssaldo in bestimmte Kategorie fällt; Anzahl der Regionen in Klammern



In 321 Regionen (80 % der Regionen) ist der Wanderungssaldo positiv.

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen

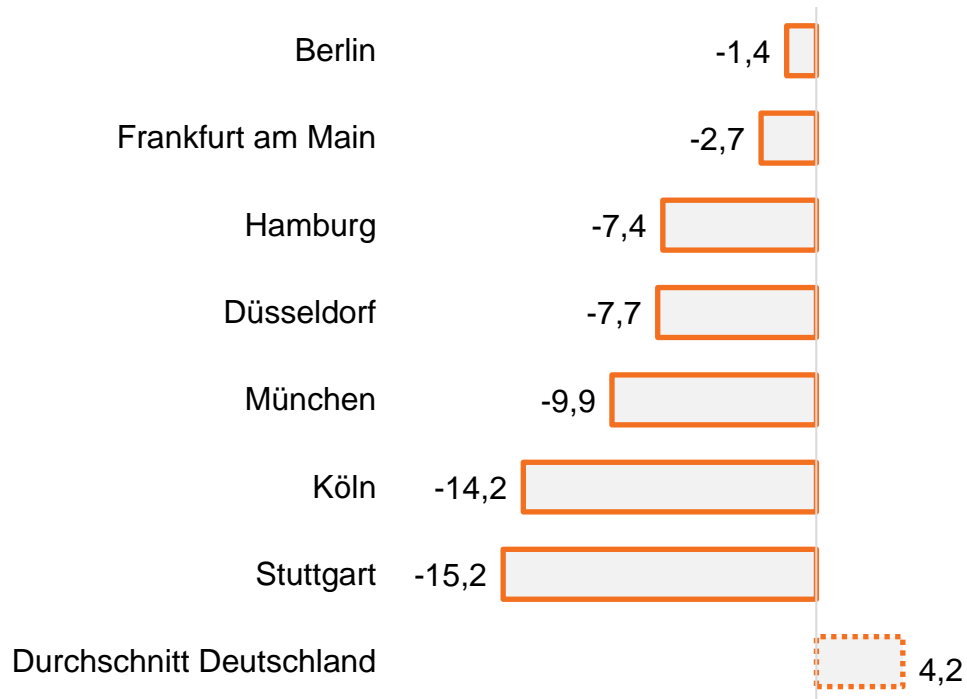


Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

Alle Metropolen verzeichnen eine Abwanderung bei den 30- bis unter 50-Jährigen. Unter den Mittelstädten profitiert NRW. Im Osten wächst lediglich Potsdam.

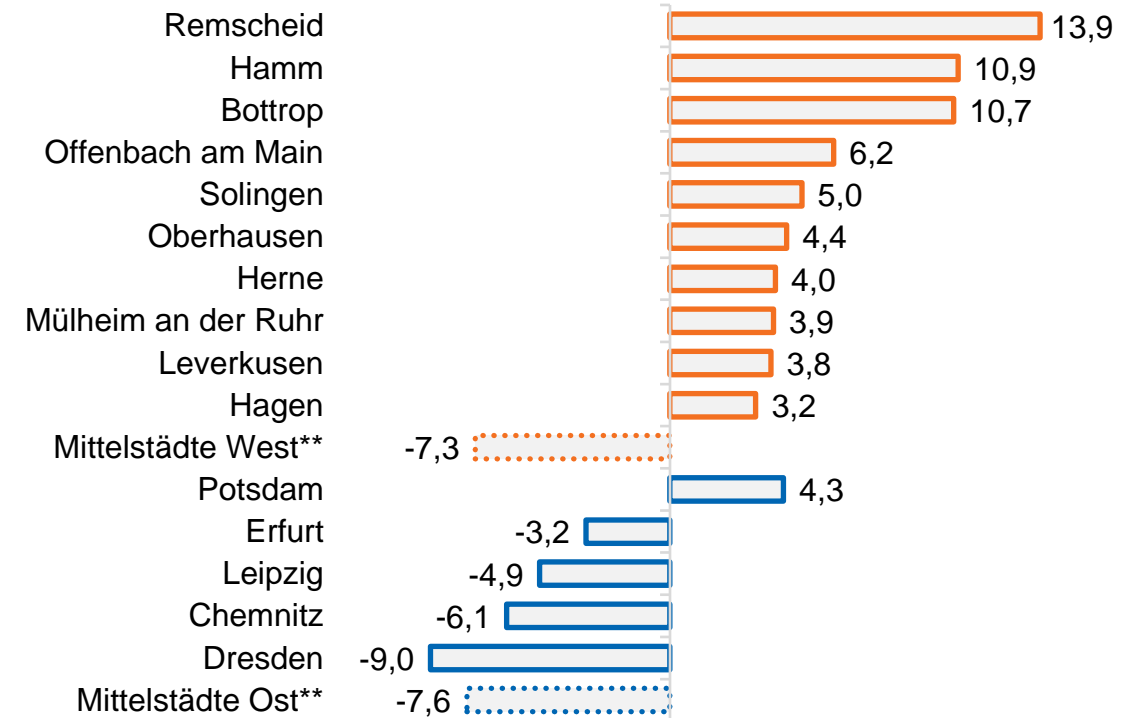
Die sieben Metropolen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



Top 10- und Top 5-Mittelstädte* in West- und Ostdeutschland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

** Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet mit Einwohnern.

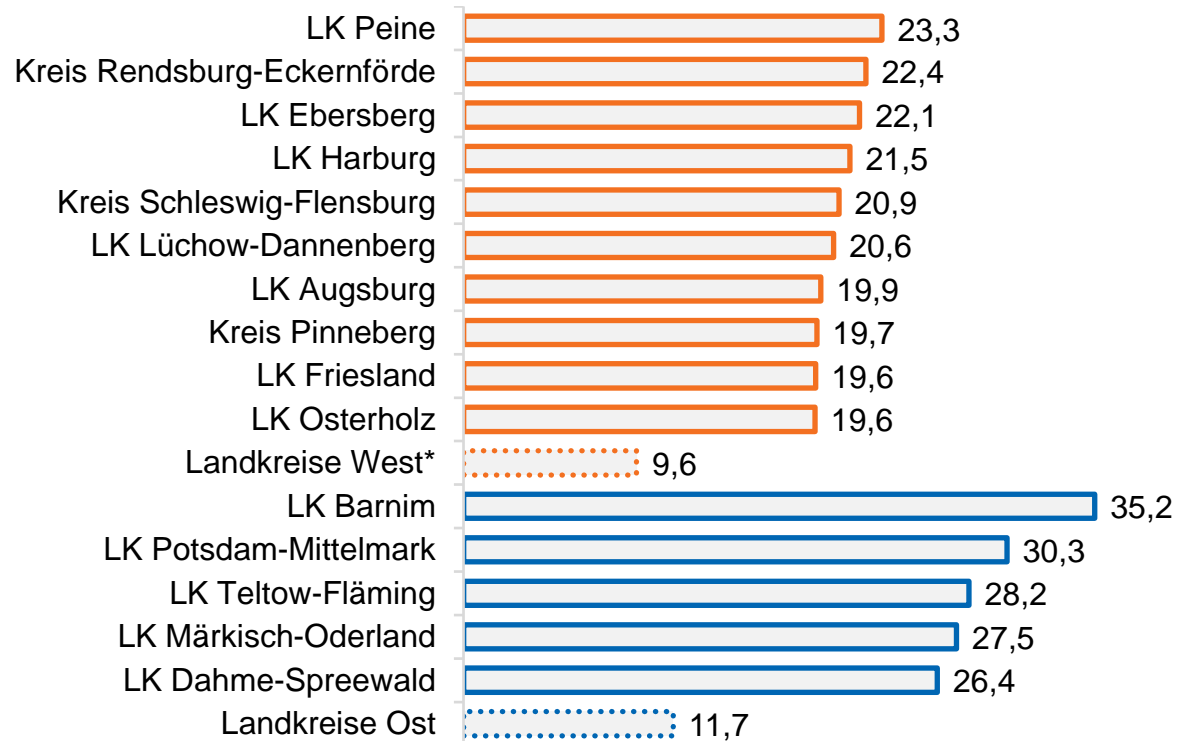


Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

In Ostdeutschland grenzen die Landkreise mit den höchsten Wanderungsgewinnen ausschließlich an Berlin. Wachstum rund um Bremen, Hamburg und Wolfsburg.

Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet mit Einwohnern.

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

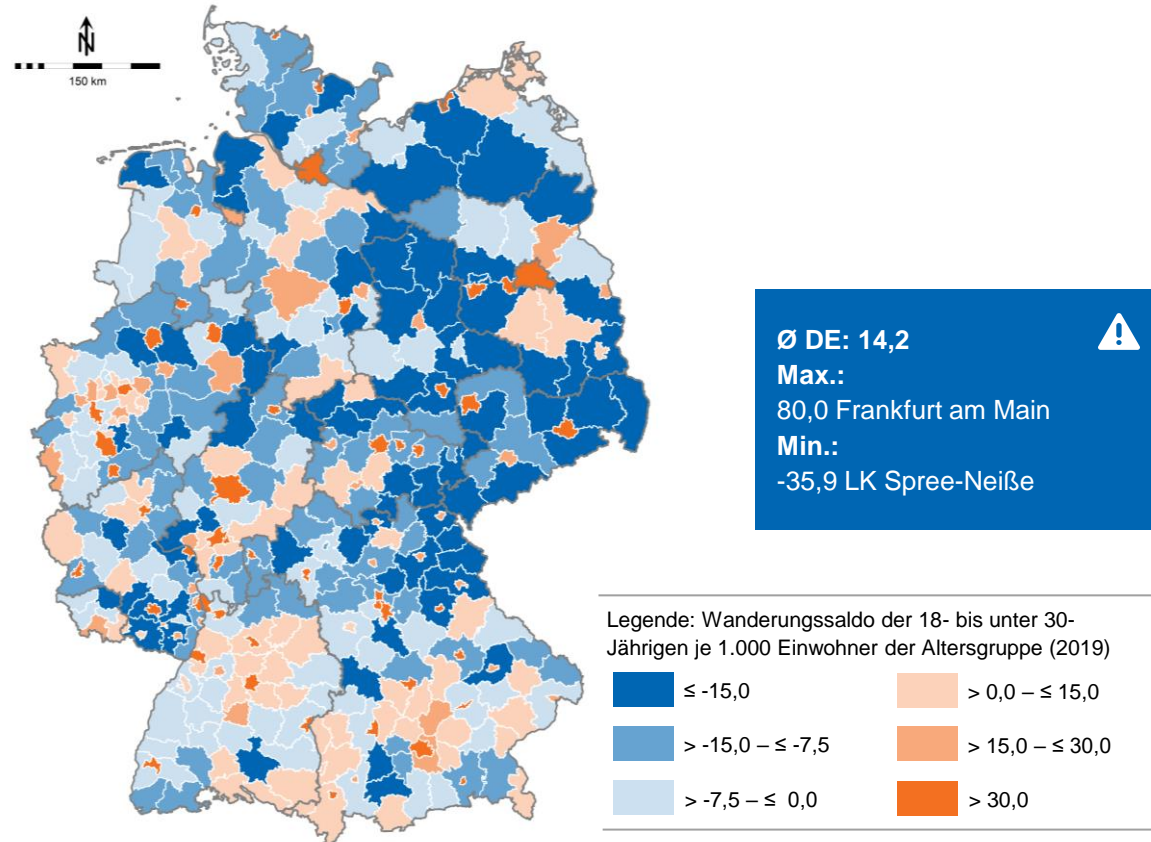


Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

Die Jüngeren zieht es in die Städte. Das Umland von München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin profitiert ebenfalls.

Ausbildung in den Städten: Zuzug der 18-30-Jährigen ungebrochen

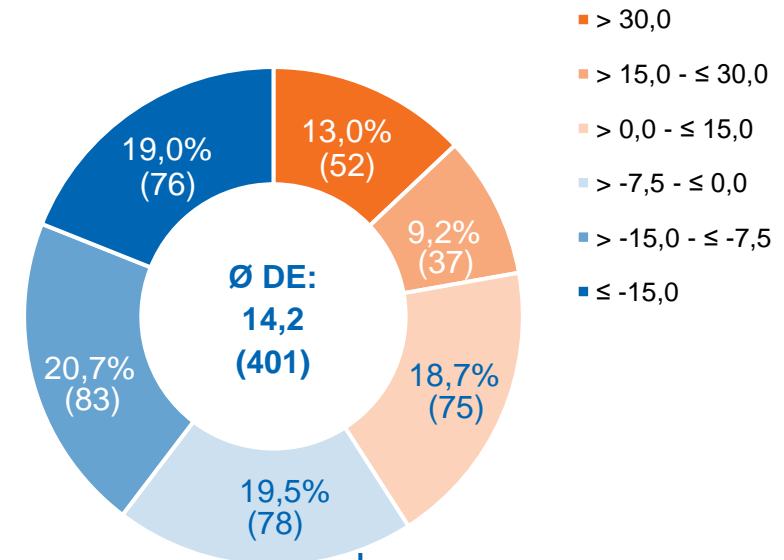
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

Verteilung der Wanderungssalden

Anteil der Regionen, in denen der Wanderungssaldo in bestimmte Kategorie fällt; Anzahl der Regionen in Klammern



In 164 Regionen (41 % der Regionen) ist der Wanderungssaldo positiv.

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen

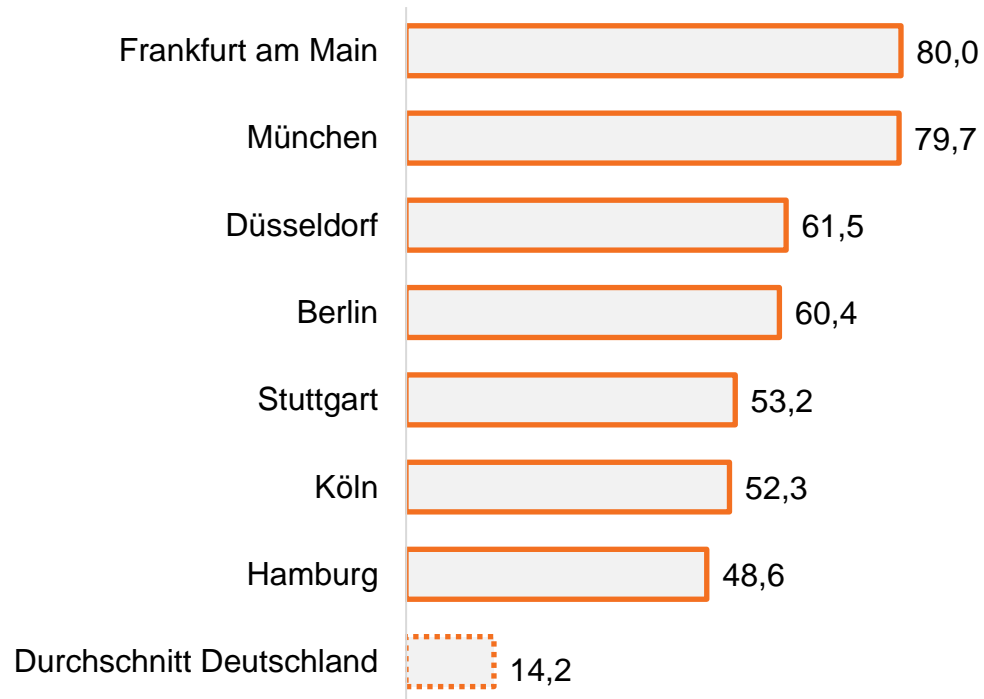


Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

Frankfurt und München haben die stärksten Zugewinne bei den Jüngeren. Leipzig liegt vor Berlin. Unter den Mittelstädten befinden sich fast ausschließlich Universitätsstädte.

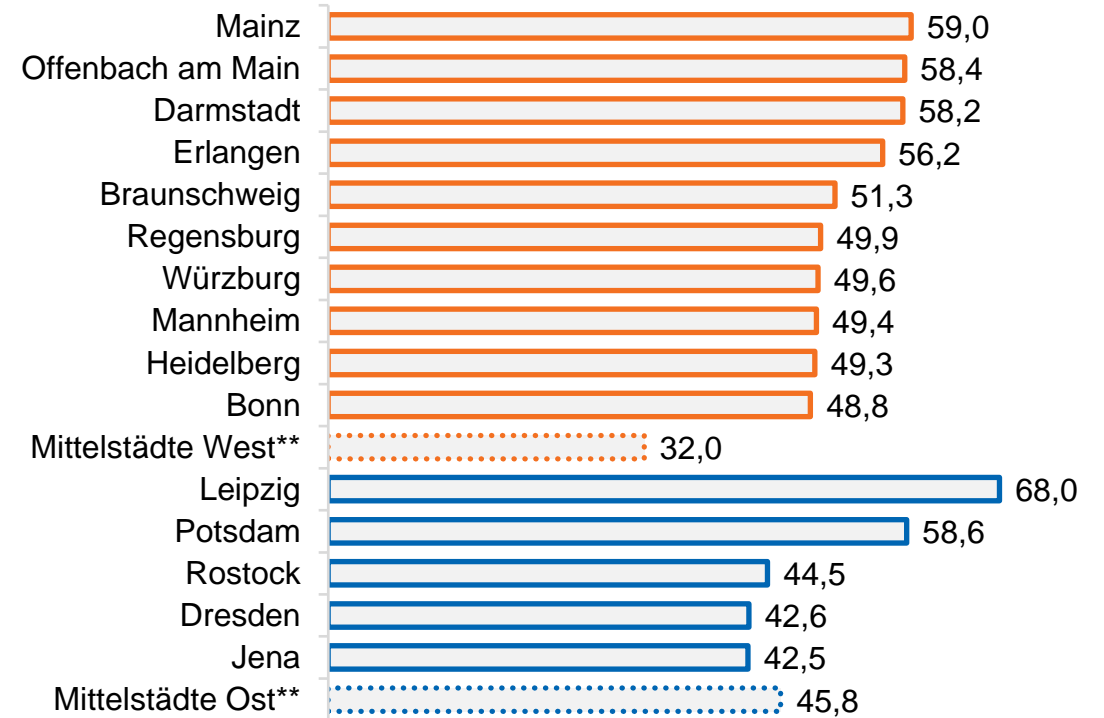
Die sieben Metropolen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



Top 10- und Top 5-Mittelstädte* in West- und Ostdeutschland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

** Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet mit Einwohnern.

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

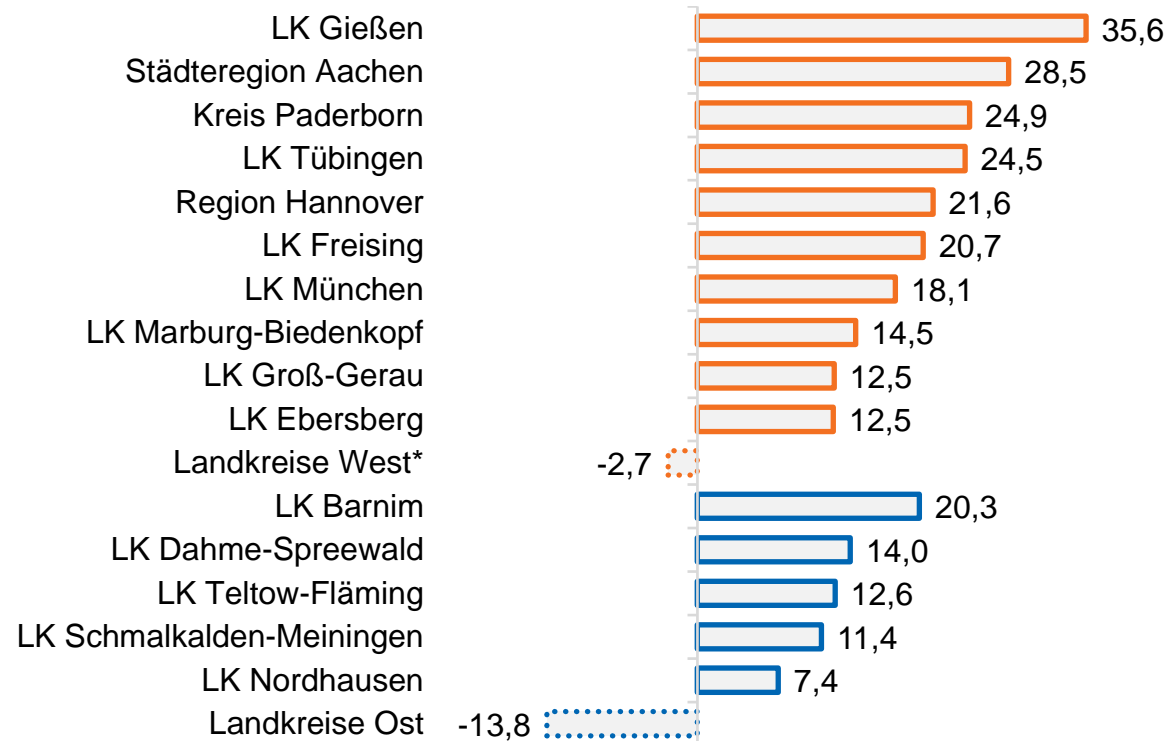


Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

Westdeutschen Landkreise mit Hochschulen mit den höchsten Zugewinnen. Jeweils drei Kreise aus den Metropolregionen München und Berlin unter den Top-Regionen.

Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet mit Einwohnern.

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

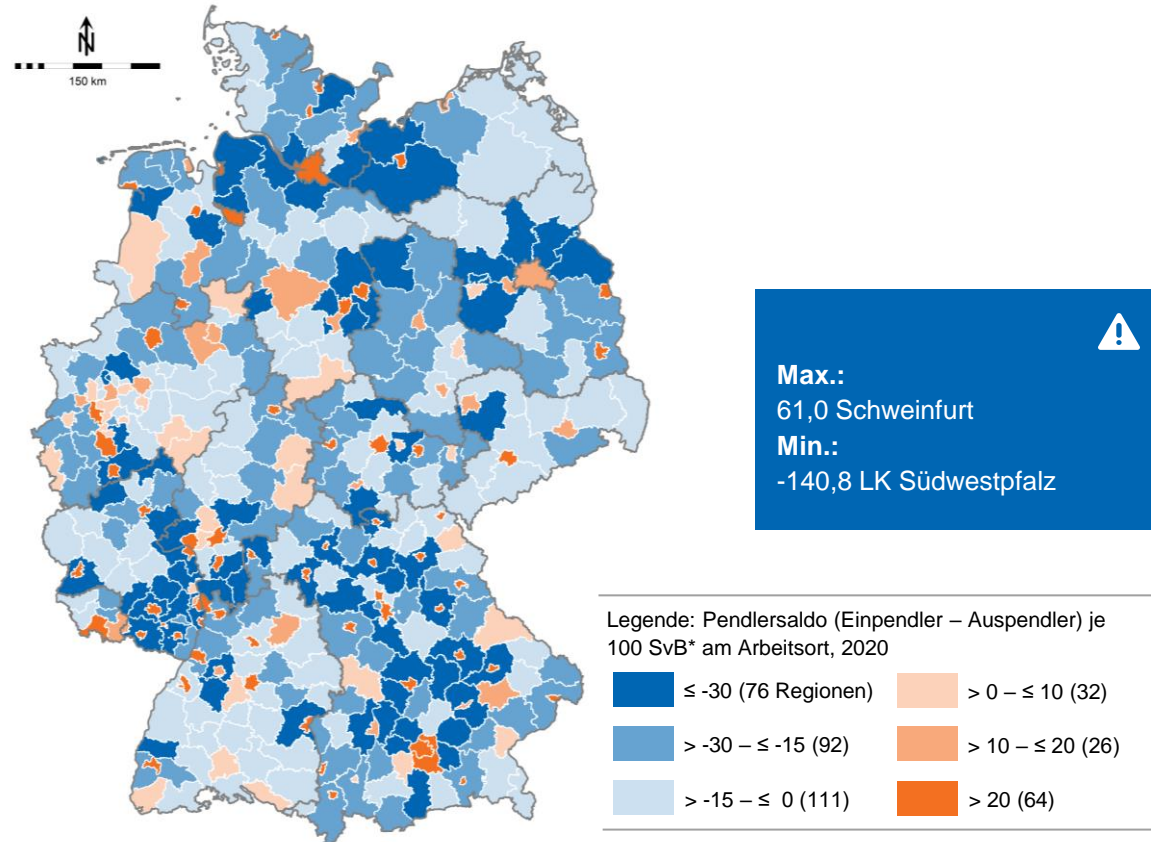


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

Das Umland pendelt in die Städte. Dort steigt mit höheren Immobilienpreisen auch der Pendlersaldo.

30 Prozent der Regionen haben einen positiven Pendlersaldo

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2020

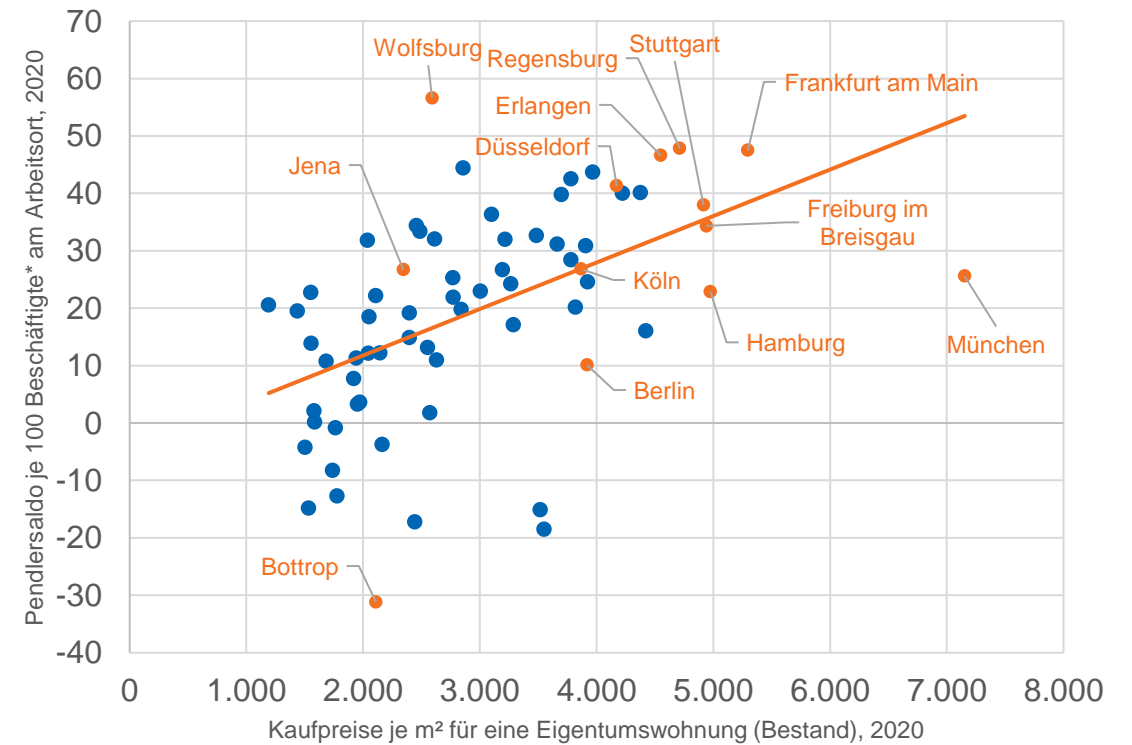


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2021

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo

Abhängige Variable: Pendlersaldo je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2020 (Subsample für Metropolen und Mittelstädte)



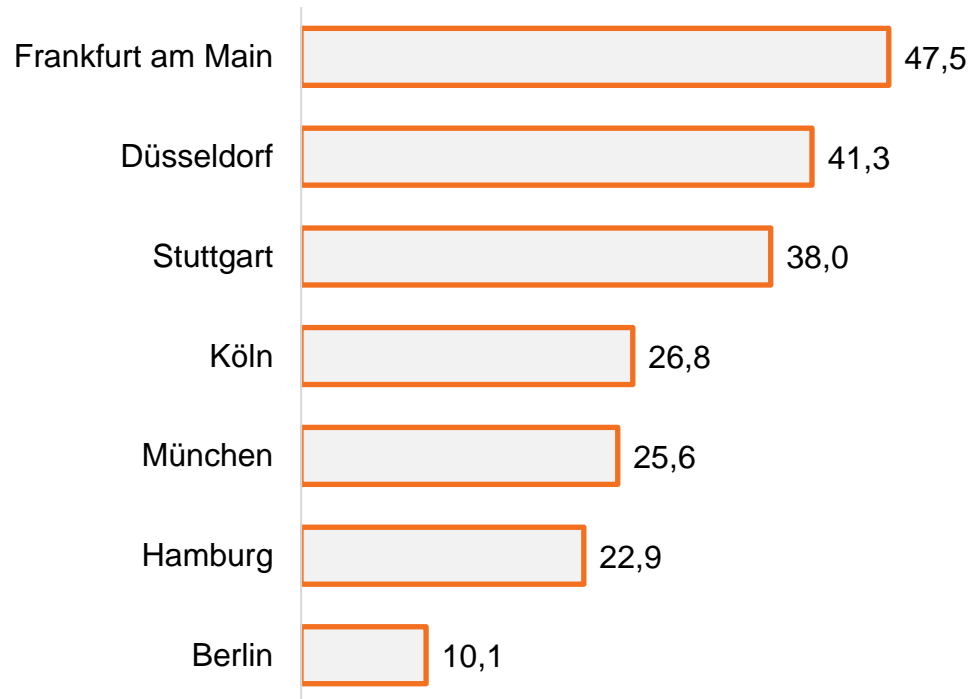


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

Unter den Metropolen hat Frankfurt am Main den höchsten Pendlersaldo. Die Mittelstädte werden von der Autostadt Wolfsburg angeführt.

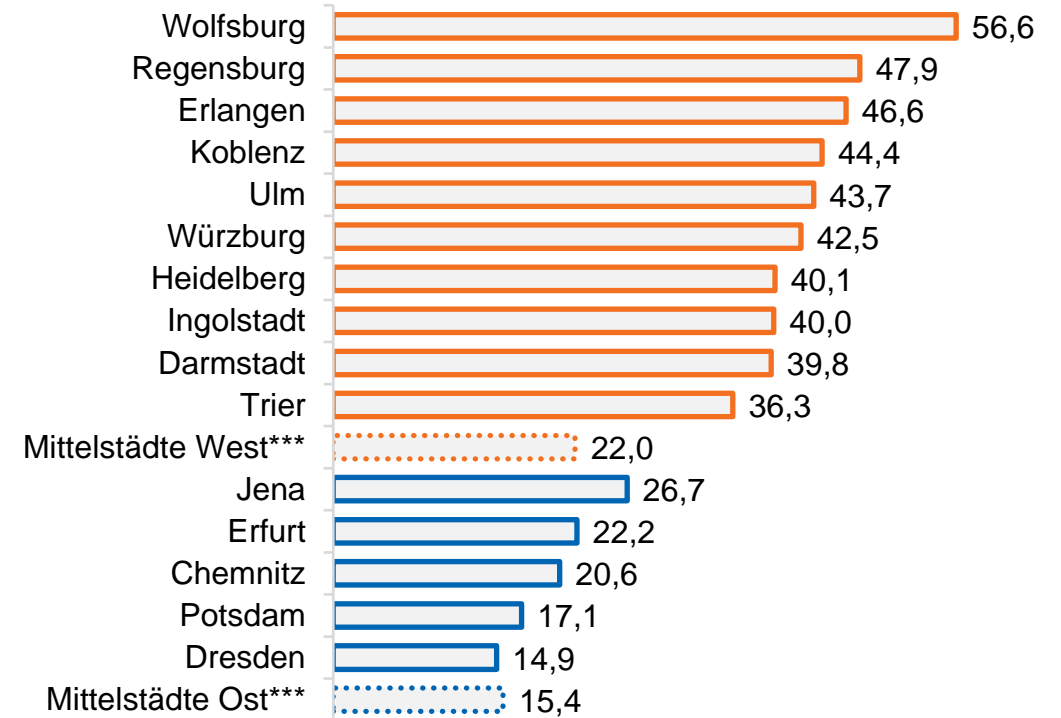
Die sieben Metropolen

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2020



Top 10- und Top 5-Mittelstädte** in West- und Ostdeutschland

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2020



** Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

*** Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet mit Beschäftigten.

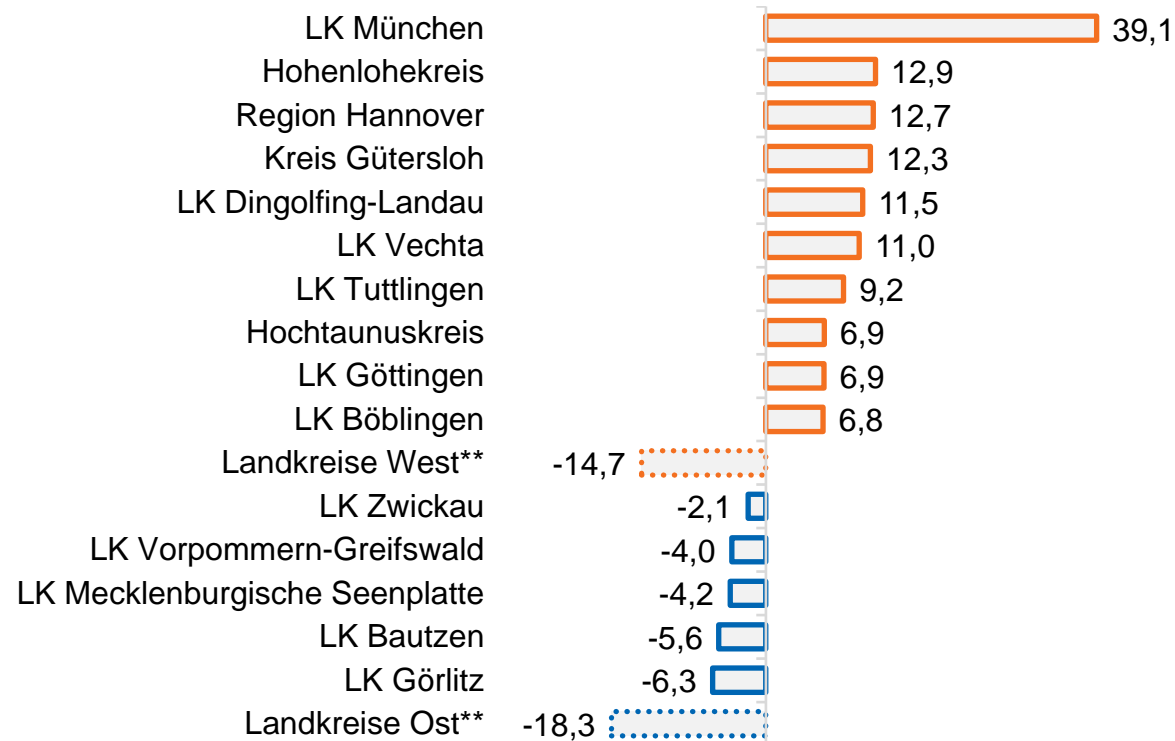


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

In ostdeutschen Landkreisen sind die höchsten Pendlersalden negativ. In Westdeutschland sticht der Landkreis München hervor.

Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2021

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

** Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet mit Beschäftigten.

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (81 – 88)**
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Corona-Pandemie

Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland?

- 45 % der Befragten geben an, dass sich die Vorstellungen über die eigene Wohnsituation während der Corona-Pandemie geändert haben. Befragt man nur die Mieter, ist das sogar bei fast 60 % der Fall.
- Unter Mietern hat beinahe jeder fünfte über einen Umzug auf der Corona-Pandemie nachgedacht. Fast die Hälfte davon hat sich sogar konkret umgeschaut. Bei Wohneigentümern ist das fast nie der Fall.
- Die häufigsten Gründe für die geänderten Vorstellungen sind der Wunsch nach mehr Platz, einem (größeren) Garten oder Balkon oder schnellerem Internet. Das sind alles Aspekte, die insbesondere in der Corona-Pandemie eine steigende Bedeutung erfahren haben.
- Knapp 42 % der Mieter, bei denen sich die Vorstellungen geändert haben, wünschen sich mehr Platz – jeder dritte hätte gerne einen (größeren) Balkon oder Garten.
- Differenziert nach Regionstypen hätten 40,1 % der Befragten mit geänderten Vorstellungen in Unterzentren/Kleineren Gemeinden gerne schnelleres Internet. In Ballungsräumen ist der Wunsch nach einem (größeren) Balkon überdurchschnittlich ausgeprägt (32,6 %).
- Die meisten Mieter mit Erwerbsplänen für Immobilieneigentum sind nicht bereit, weiter als 30 km zum Arbeitsplatz zu pendeln. Die Bereitschaft weiter als 30 km zu pendeln ist während der Corona-Pandemie jedoch gestiegen.

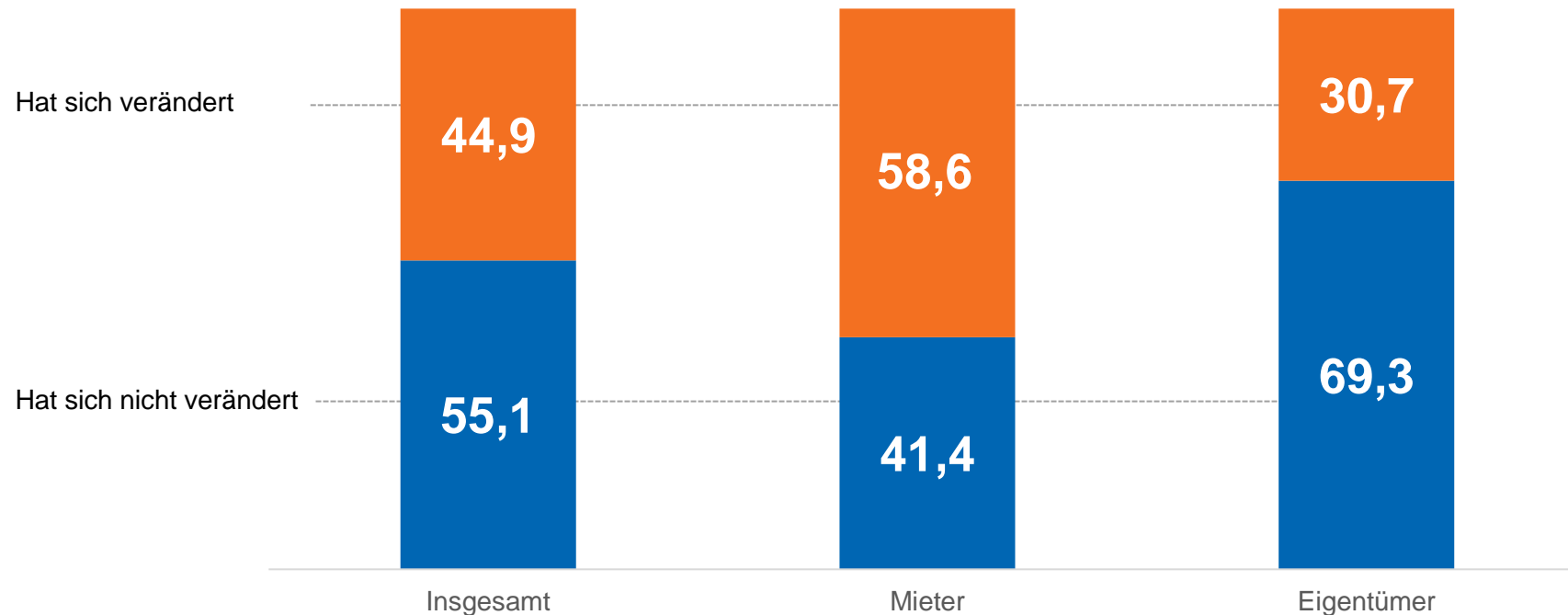


Hat sich die Vorstellung in Deutschland über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise verändert?

Bei 45 Prozent der Befragten hat sich die Vorstellung über die eigene Wohnsituation während der Corona-Pandemie verändert. Bei Mietern ist der Anteil deutlich höher.

Veränderung der Wohnsituation während der Corona-Pandemie

Vorstellung über die eigene Wohnsituation; Angaben in Prozent; 2021



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

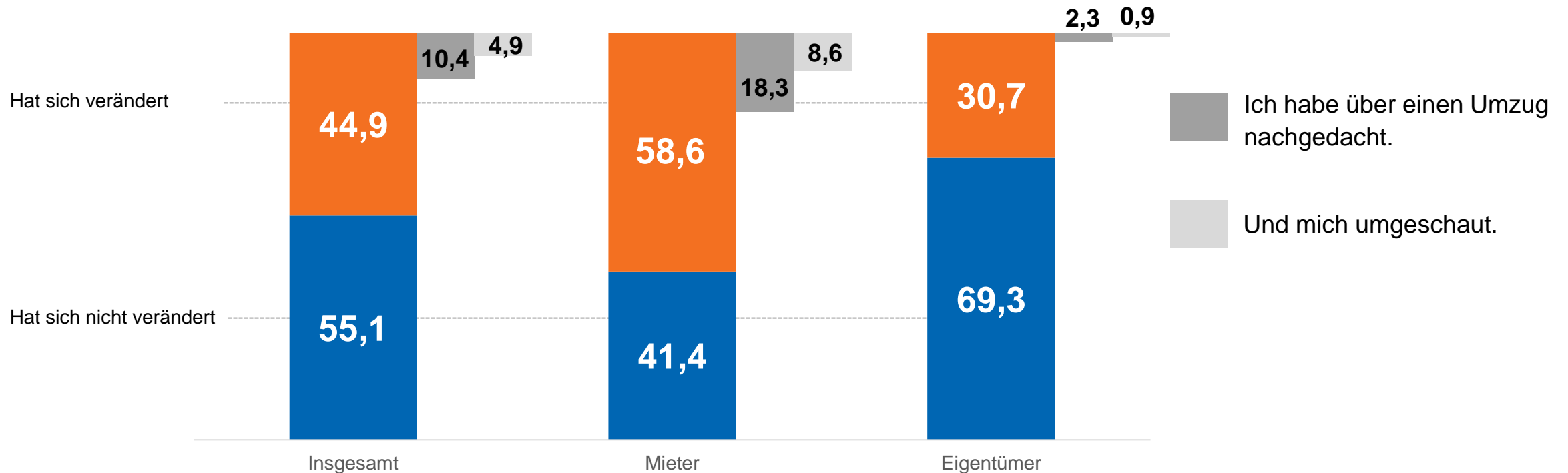


Hat sich die Vorstellung in Deutschland über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise verändert?

Fast jeder fünfte Mieter hat aufgrund der Erfahrungen während der Corona-Pandemie über einen Umzug nachgedacht. Beinahe die Hälfte davon hat sich umgeschaut.

Veränderung der Wohnsituation während der Corona-Pandemie

Vorstellung über die eigene Wohnsituation; Angaben in Prozent; 2021



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

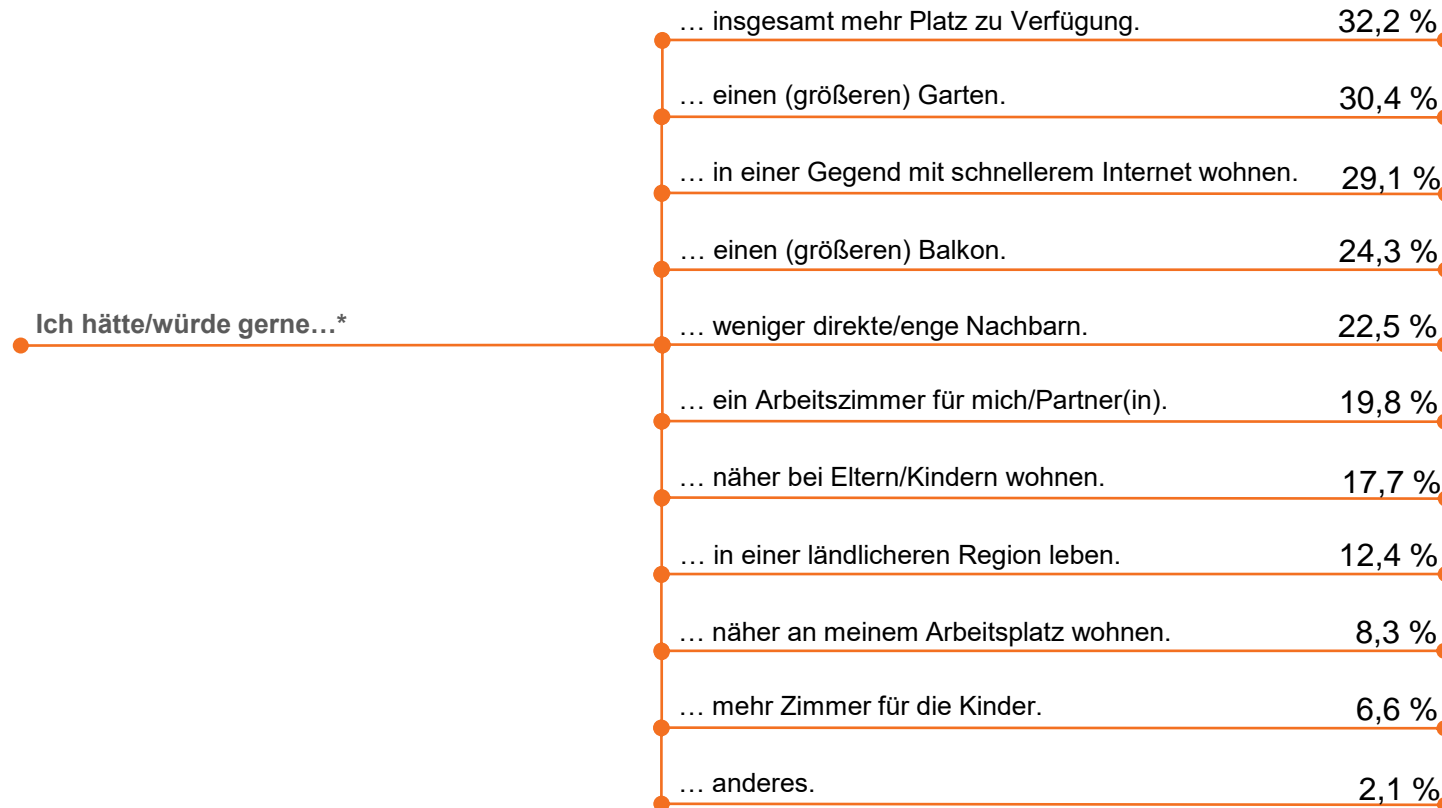


Hat sich die Vorstellung in Deutschland über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise verändert?

Bei vielen Einwohnern Deutschlands hat sich während der Corona-Pandemie der Wunsch nach mehr Platz, einem Garten oder schnellerem Internet entwickelt.

Veränderung der Wohnsituation während der Corona-Krise

Vorstellung über die eigene Wohnsituation hat sich geändert (Gründe); Angaben in Prozent; 2021



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre, bei denen sich die Vorstellung über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise geändert hat
Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

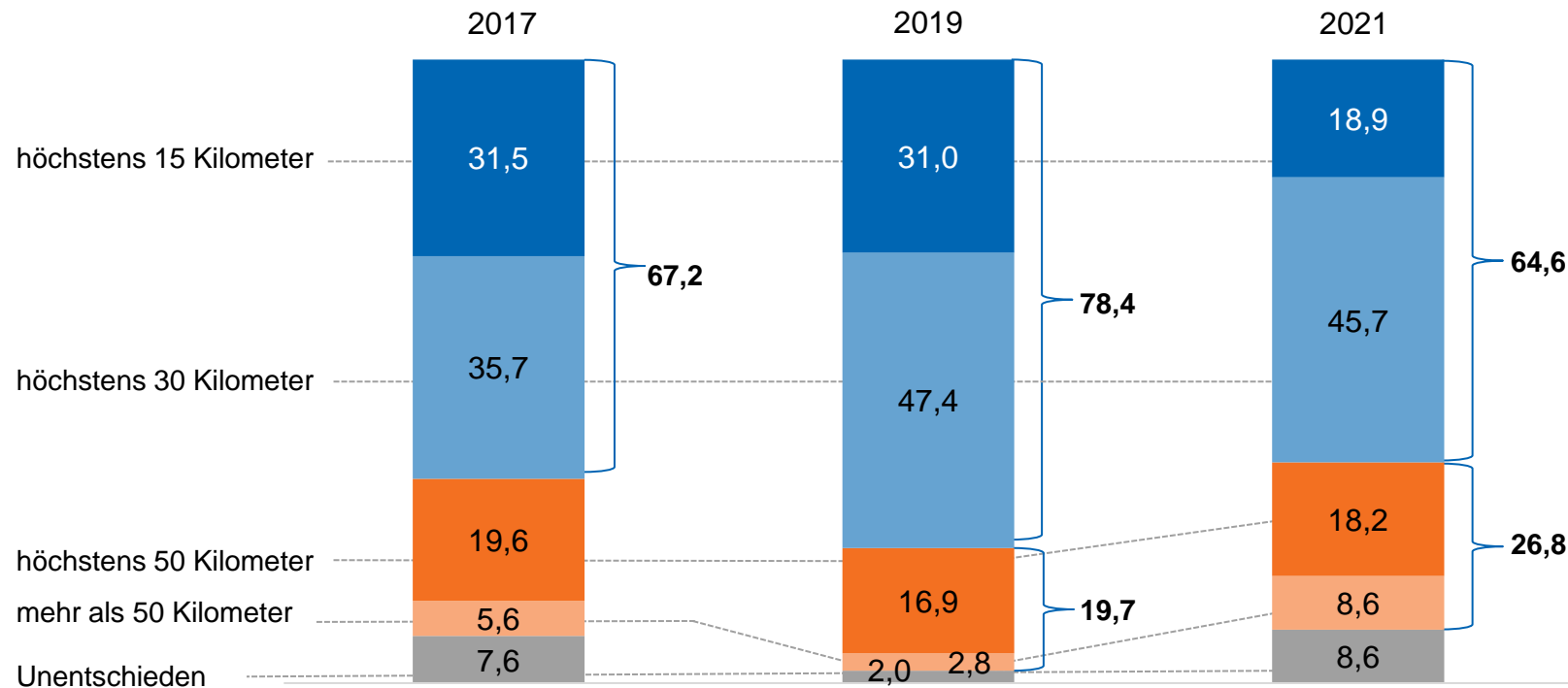


Wie weit würden Mieter in Deutschland für Wohneigentum pendeln?

Zwei Drittel der Mieter würde Eigentum maximal 30 km entfernt vom Arbeitsplatz erwerben. Die Bereitschaft weiter zu pendeln ist während der Corona-Pandemie gestiegen.

Kriterium Nähe zum Arbeitsplatz

Anzahl der Kilometer, die eine Immobilie beim Kauf vom Arbeitsplatz entfernt sein darf; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Anmerkung: In 2013 nicht ermittelt.

Quelle: Allensbach-Umfragen 11066, 11097, 12032



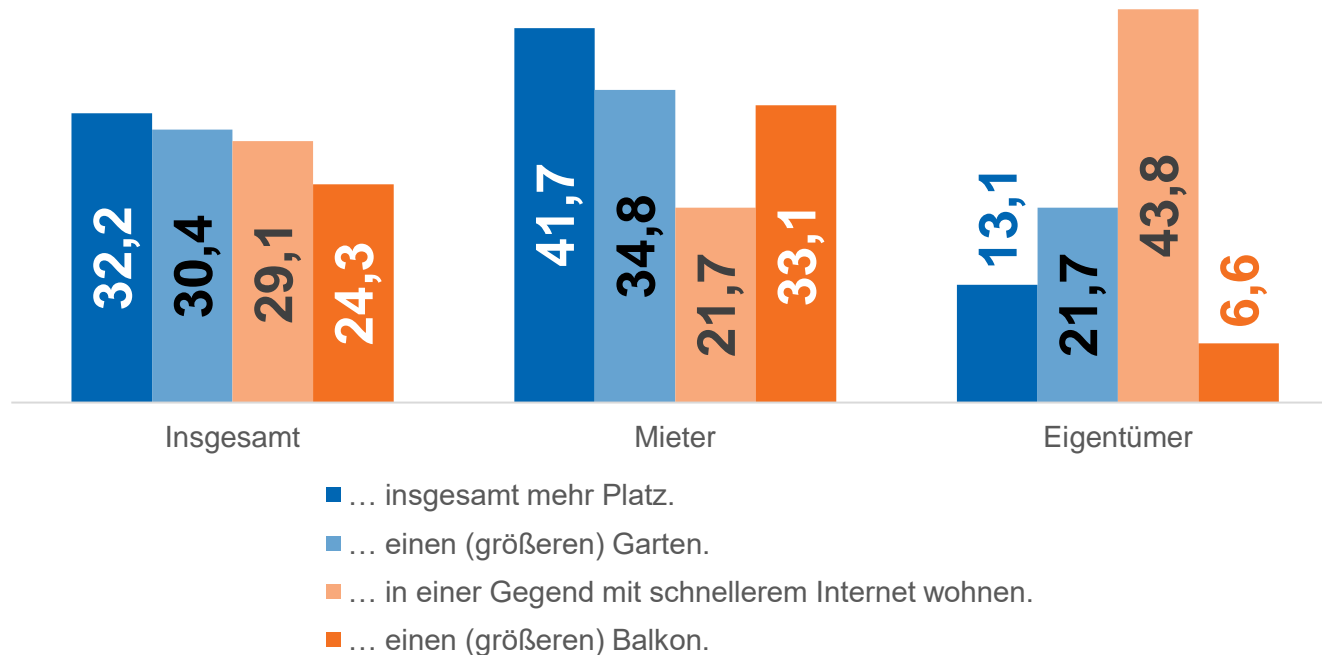
Hat sich die Vorstellung in Deutschland über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise verändert?

Der Wunsch nach mehr Platz, einem Garten oder Balkon ist unter Mietern häufiger. Eigentümern fehlt am häufigsten schnelles Internet.

Veränderung der Wohnsituation während der Corona-Pandemie

Vorstellung über die eigene Wohnsituation hat sich geändert (Gründe); Angaben in Prozent; 2021

Ich hätte/würde gerne...*



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre, bei denen sich die Vorstellung über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise geändert hat
Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

* Mehrfachantworten möglich



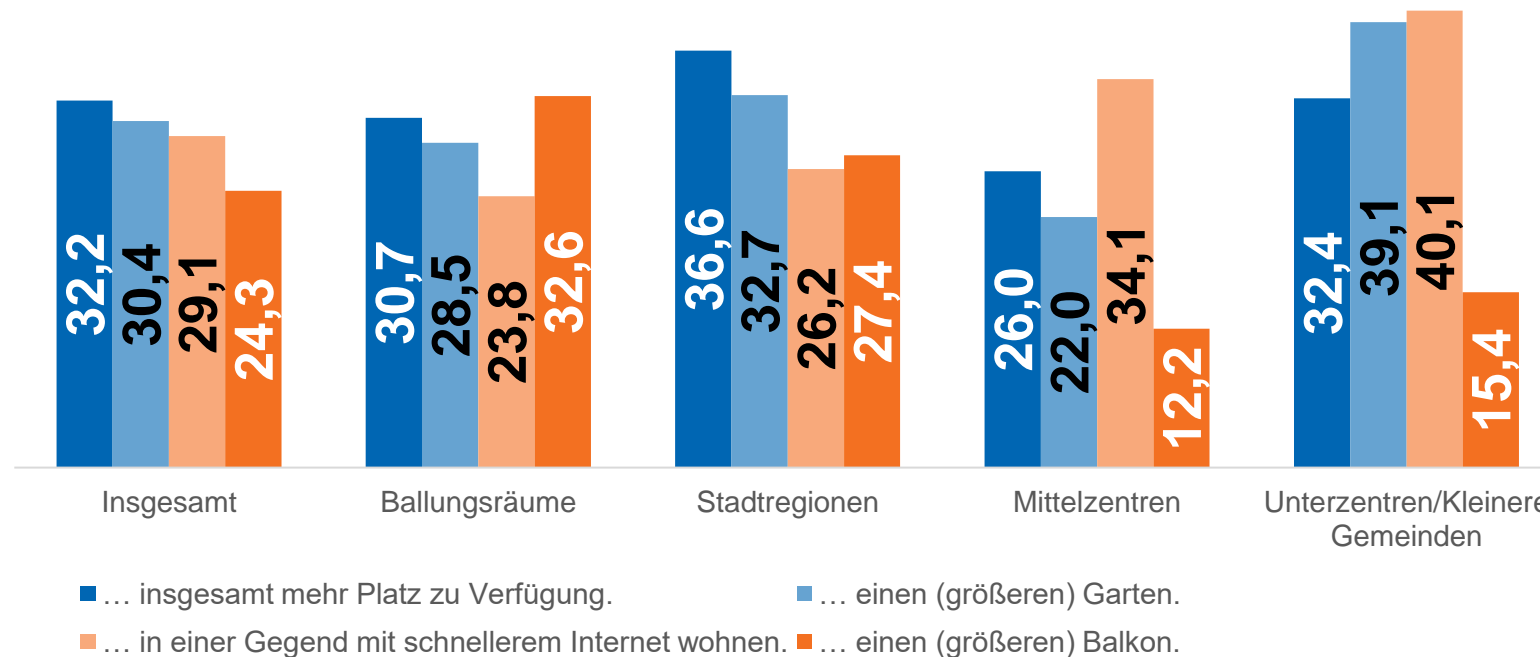
Hat sich die Vorstellung in Deutschland über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise verändert?

In kleineren Kommunen ist der Wunsch nach schnellerem Internet ausgeprägter als in dichter besiedelten Regionen. In Ballungsräumen sehnt man sich häufiger nach einem Balkon.

Veränderung der Wohnsituation während der Corona-Pandemie

Vorstellung über die eigene Wohnsituation hat sich geändert (Gründe); Angaben in Prozent; 2021

Ich hätte/würde gerne...*



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre, bei denen sich die Vorstellung über die eigene Wohnsituation während der Corona-Krise geändert hat
Quelle: Allensbach-Umfrage 12032

* Mehrfachantworten möglich

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) **Zukunftsampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)**
5. Methodik (Seite 95)

Ergebnisübersicht: Zukunftssampel

Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

- Die Entwicklungsprognose basiert auf zwei Subindizes (regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) sowie die Nähe zu wirtschaftlichen Kraftzentren, die Ausstrahlungseffekte generieren. Es werden sich voraussichtlich insbesondere Süddeutschland und die Region Frankfurt/Rhein-Main sowie in Teilen die Ballungsräume Berlin-Brandenburg, Hamburg, Wolfsburg und Rheinlands positiv entwickeln.
- In Ballungsräumen besteht weiterhin hoher Neubaubedarf durch starken Zuzug. Sie strahlen eine hohe Attraktivität aus und versprechen attraktive Arbeitsplätze. Die dynamischste Entwicklung ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen am geringsten ist.
- Gerade die Entwicklung des Umlands der großen Agglomerationszentren wird zunehmend von Ausstrahleffekten bestimmt. Berlin und Potsdam strahlen insbesondere stark auf die direkt südlich angrenzenden Landkreise aus. Noch stärkere Effekte lassen sich rund um München, Stuttgart und Frankfurt erkennen. Dort profitiert nahezu das gesamte Umland.
- Periphere ländliche Regionen vor allem im Ostdeutschland, aber auch Teile Westdeutschlands profitieren nur schwach bis gar nicht. Mit Herne und Duisburg befinden sich weitere Städte des Ruhrgebiets unter den Regionen mit den schlechtesten Aussichten. Der Kreis Mansfeld-Südharz ist die schwächste ostdeutsche Region. Zudem sind die Aussichten für die Nordlichter Neumünster, Delmenhorst und Bremerhaven negativ.

Blick in die Regionen

Regionale Attraktivität im Detail

Regionalranking 2020: Regionale Leistungsfähigkeit

- Der Landkreis München bleibt der Dominator des Regionalrankings und landet auf Rang eins. Die Stadt München platziert sich direkt dahinter. Keine andere Region hat so eine ausgeprägte wirtschaftliche Stärke wie die bayerische Hauptstadt und ihr Umland. Insgesamt liegen im Regionalranking der IW Consult sechs der zehn stärksten Regionen in Bayern.
- Die zweite dominierende Region ist Frankfurt am Main mit seinem Umland. Neben der Finanzmetropole erreichen der Main-Taunus-Kreis sowie der Hochtaunuskreis Top-10-Platzierungen. Sowohl München als auch Frankfurt punkten durch hohe Steuereinnahmen, viele hochqualifizierte Beschäftigte und attraktive Arbeitsplätze.
- Erstmals erreicht eine ostdeutsche Region einen Spitzenplatz. Der Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg) landet auf Rang 7.
- Weiterhin abgeschlagen sind viele Regionen in NRW und Sachsen-Anhalt. Von den zwanzig schwächsten Regionen liegen gleich zwölf in einem der zwei Bundesländer.

Zukunftsindex: Zukunftsfähigkeit der Regionen

- Durch umwälzende Trends wie Digitalisierung, Wissensintensivierung und dem Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit bestehen große Chancen, aber auch Risiken für Regionen.
- Der Zukunftsindex prüft, wie gut Regionen auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet sind. Neben einer hohen Akademiker- und Ingenieursquote sowie ausgeprägten Forschungsaktivitäten trägt auch eine hohe Beschäftigung in Industrie-4.0-affinen Branchen und in der Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) zur erfolgreichen Standortentwicklung bei. Ein wichtiger Standortfaktor ist zudem eine leistungsfähige Breitbandversorgung.
- Darmstadt erreicht Platz eins u.a. mit einer besonderen MINT*-Stärke der Hochschullandschaft. Weimar landet auf Platz zwei. In der Kulturhauptstadt Europas von 1999 erlangen besonders viele Hochschulabsolventen in Kreativfächern ihren Abschluss. Großstädte profitieren als Bildungs- und Forschungsstandorte sowie als Kulturräume überdurchschnittlich.
- In den Top-20 liegen zehn Regionen aus Baden-Württemberg und Bayern.

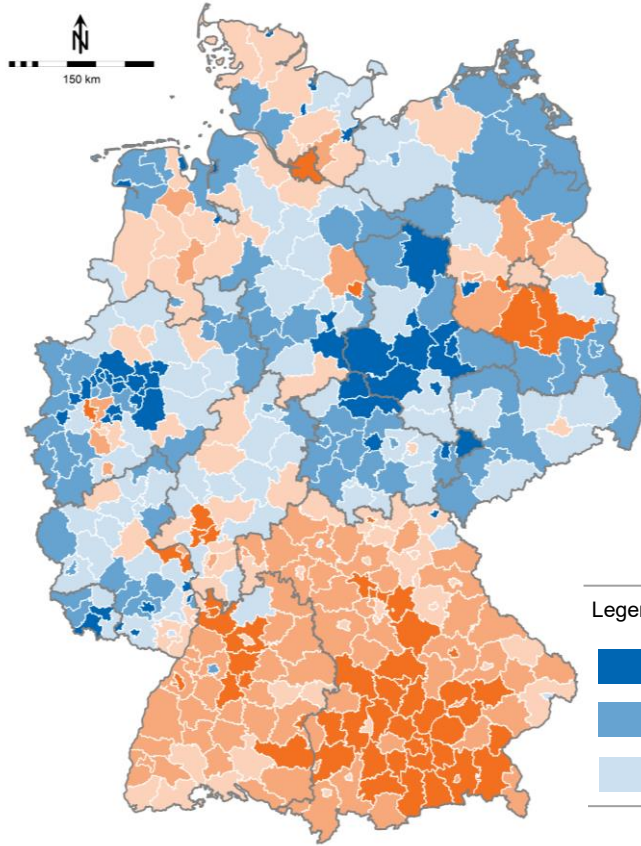


Welche Regionen liegen im Regionalranking vorne und weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf?

Die südlichen Regionen sowie Aufsteiger aus Brandenburg dominieren das Regionalranking. Im Zukunftsindex liegen Forschungs- und Kulturzentren vorne.

Regionalranking 2020 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit

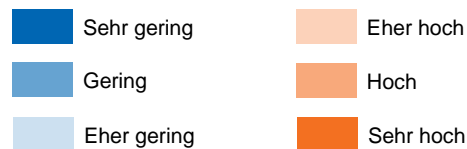


Das Regionalranking:

Anhand von 14 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität werden die Regionen in Deutschland bewertet.

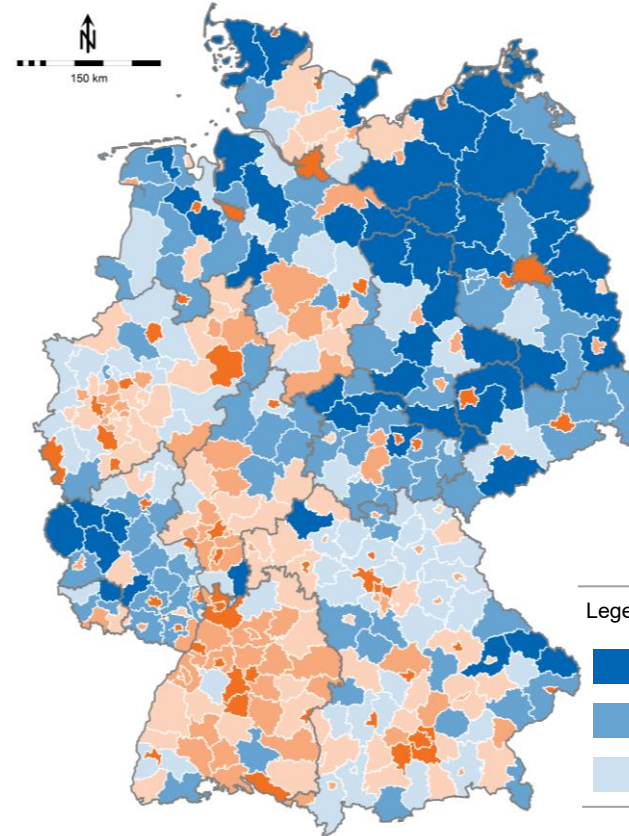
Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



Zukunftsindex 2030

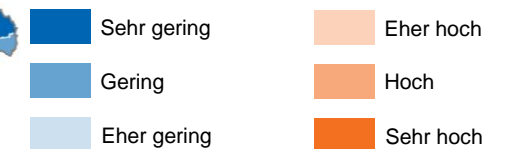
Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



Der Zukunftsindex 2030:

Anhand der Forschungsstärke, der Industrien der Zukunft und der Stärken im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft misst der Index die regionale Zukunftsfähigkeit. In dieses Ranking finden elf Indikatoren Eingang.

Legende: Die Zukunftsfähigkeit ist ...



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2021

Der Immobilienmarkt als Spiegelbild zukünftiger Attraktivität.

Die Zukunftssampel und ihre Subindizes

- Die Ursachen für die unterschiedlichen Entwicklungen der regionalen Immobilienmärkte sind vielfältig, lassen sich aber unter dem Stichwort Attraktivität zusammenfassen.
- Attraktivität bezieht sich dabei auf mehrere Faktoren:
 - Anziehungskraft der Region
 - Aktuelles und zukünftiges Wohlstandsniveau



Die Prognose der zukünftigen Entwicklung – die Zukunftssampel (Seite 94) – wird auf Basis zweier gleichgewichteter Subindizes gebildet. Die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH hat die Zukunftssampel entwickelt.

Während sich der Subindex eins auf den Status Quo bezieht, ist der Subindex zwei allein in die Zukunft gerichtet:

1. Regionalranking 2020:
Index zur Messung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.
2. Zukunftsindex 2030:
Index über die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur.

Bei der Berechnung der Zukunftssampel werden regionale Ausstrahlungseffekte der Metropolen und Mittelstädte auf das Umland berücksichtigt. Je geringer die Distanz einer Region zu einem leistungsfähigen Arbeitsort ist, desto mehr profitiert die Regionen von diesem.

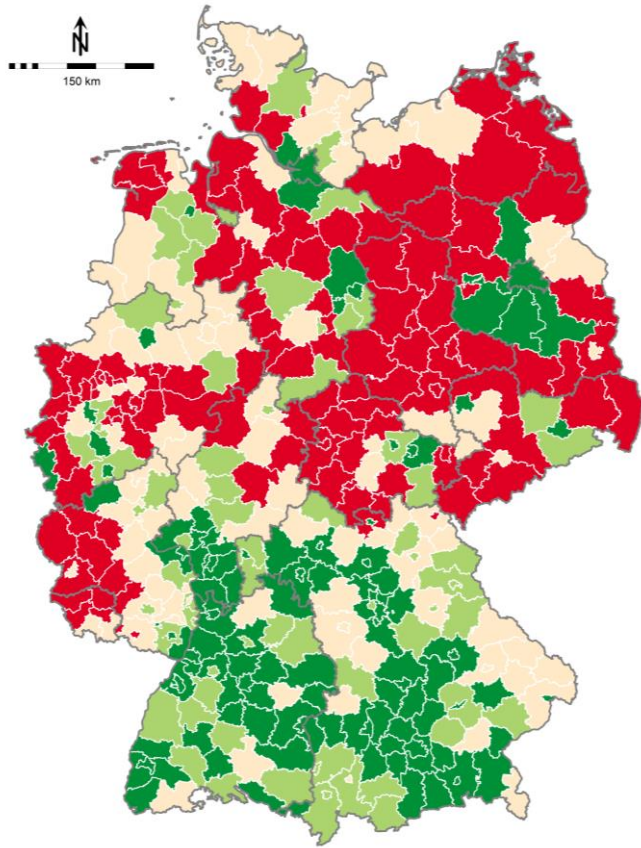


Wie werden sich die Regionen in Deutschland in den nächsten Jahren entwickeln?

Hervorragende Entwicklungen sind in Süddeutschland, der Region Frankfurt/Rhein-Main und rund um Berlin, Hamburg und Wolfsburg sowie in Teilen des Rheinlands zu erwarten.

Zukunftsampel

Index



Die Zukunftsampel:

Die Entwicklungsprognose zur wirtschaftlichen Lage von Regionen beruht auf den zuvor betrachteten zwei Indizes – regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit.



Ø DE: 50,0 Indexpunkte



Max.:

91,2 Indexpunkte LK München

Min.:

29,1 Indexpunkte Gelsenkirchen

Legende: Zukunftsampel; Anzahl der Regionen in Klammern

- Negative Aussichten (122 Regionen)
- Unterdurchschnittliche Aussichten (94)
- Überdurchschnittliche Aussichten (70)
- Hervorragende Aussichten (115)

- Gute Aussichten gibt es hauptsächlich für Süddeutschland und die Region Frankfurt/Rhein-Main. Doch auch die Ballungsräume Hamburg, Wolfsburg/Braunschweig und das Rheinland haben (in Teilen) starke Aussichten.
- Rund um Berlin und Potsdam zeigen sich starke Ausstrahlungseffekte. Für die Kreise Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark, Dahme-Spreewald und Oberhavel sind die Aussichten hervorragend. Jena und Potsdam schneiden im Osten am stärksten ab.
- Für viele weitere ländliche Regionen in Ostdeutschland sowie teilweise für Westdeutschland fällt der Prognosewert schwächer aus. Die Aussichten sind dort oft negativ.
- Die beste Entwicklung wird für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen am schlechtesten ausfällt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2021

Methodik



Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 8)
2. Preisentwicklung im Rückblick und Status Quo (Seite 9 – 31)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 9 – 15)
 - b) Fokus Metropolen: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 16 – 25)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 26 – 31)
3. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Seite 32 – 67)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 32 – 40)
 - b) Deep Dives: Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt und Hamburg? (Seite 41 – 49)
 - c) Kaufpräferenzen und -möglichkeiten: Für wen ist Wohneigentum attraktiv? (Seite 50 – 67)
4. Umfeldanalyse in den Regionen (Seite 68 – 94)
 - a) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln?(Seite 69 – 80)
 - b) Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Wohnpräferenzen in Deutschland? (Seite 81 – 88)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 89 – 94)
5. **Methodik (Seite 95)**

Methodik zur Berechnung der Flächenerschwinglichkeit, von Wohneigentumsquoten und der Preise von Wohneigentum

Berechnung der Flächenerschwinglichkeit (m² für Investitionsvolumen von 354.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2020 durchschnittlich 354.000 € ausgegeben.
- Es wird gezeigt, wie groß die Immobilien sind, die man sich mit dieser durchschnittlichen Investitionssumme in den jeweiligen Kreisen und Städten Deutschlands leisten kann.
- Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf den Städten Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main als auch der Frage, in welchem Radius dort eine Immobilie zu 354.000 € zu finden ist.
- Die Analyse beruht auf drei Datenquellen.
 1. Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B, aus der die m²-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) für das Jahr 2020 stammen.
 2. Die Datenbank der Europace AG, aus der das durchschnittliche Transaktionsvolumen und der durchschnittliche Beleihungsauslauf in die Analyse einfließen.
 3. Die Datenbank der Value AG aus der die kleinräumigen Analysen auf Ebene der Stadtteile gespeist werden.

Berechnung von Wohneigentumsquoten

- Grundlage der Berechnungen von Wohneigentumsquoten ist das sozio-ökonomische Panel (SOEP).
- Das SOEP ist ein umfangreicher Mikrodatsatz, um das „Leben in Deutschland“ facettenreich abzubilden: Detaillierter Fragenkatalog zu Einkommen, Wohnen, Erwerbstätigkeit, Bildung und Gesundheit.
- Jährliche repräsentative Wiederholungsbefragung seit 1984.
- Flächendeckend für ganz Deutschland und alle Bevölkerungsschichten und -gruppen.
- Befragung von 11.000 Haushalten bzw. 30.000 Personen.

Berechnung der Preise und der Preisdynamik

- Grundlage der Berechnungen ist eine Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B.
- Die Datenbank beinhaltet m²- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH), die auf aggregierten, qualitätsbereinigten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2005 bis Q4/2020 auf Quartalsbasis.
- Eine flächendeckende Datenverfügbarkeit aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte ist gegeben.
- Bei der Datenanalyse werden für alle kreisfreien Städte* die m²-Preise von Eigentumswohnungen berücksichtigt. In den Landkreisen werden Preise für Einfamilienhäuser zugrunde gelegt. Die ausgewiesenen Preise am aktuellen Rand bilden den Durchschnitt der Quartale Q1/2020 bis Q4/2020 ab. Zur Berechnung der Preisdynamik wird der Durchschnitt der Quartale Q1/2005 bis Q4/2005 herangezogen.

* Ebenfalls bei denen mit einer Einwohnerzahl unter 100.000.

Ansprechpartner

Jascha Hausmann

Bereichsleiter Vorstand & Öffentlichkeitsarbeit

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Tel: +49 (0) 69 79 20 94 - 160

Fax: +49 (0) 69 79 20 94 - 190

E-Mail: jascha.hausmann@sparda-verband.de

Autoren

Johannes Ewald

Hanno Kempermann

Pekka Sagner

Benita Zink

IW Consult / Institut der deutschen Wirtschaft
Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln

Die in der Studie verwendete männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird ausschließlich zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Impressum

Herausgeber

Verband der Sparda-Banken e.V.

Tower 185 - 17. Etage

Friedrich-Ebert-Anlage 35 - 37

60327 Frankfurt am Main

www.sparda-verband.de

Mai 2021

Bildnachweis ©

r.classen/shutterstock.com

Mallmo/shutterstock.com

MonsterZtudio/shutterstock.com

ungvar/shutterstock.com

AstroStar/shutterstock.com

Narin Nonthamand/shutterstock.com