

Sparda-Studie

# Wohnen in Deutschland 2023



Sparda-Studie

# Wohnen in Deutschland 2023

**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

**Ansprechpartner**

Jascha Hausmann  
 Bereichsleiter Vorstand & Öffentlichkeitsarbeit

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  
 Dr. Vanessa Hünne Meyer  
 Hanno Kempermann  
 Fabian Meeßen  
 Pekka Sagner  
 Benita Zink

Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH  
 Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.  
 Konrad-Adenauer-Ufer 21  
 50668 Köln

**Gestaltung und Produktion:**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH

**Bildnachweise:**

SvetaZi/Shutterstock

**Druck:**

Warlich Druck Meckenheim GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

© Verband der Sparda-Banken e.V. 2023

# Liebe Leserinnen und Leser,

der Traum von der eigenen Immobilie hat nichts von seiner Anziehungskraft verloren. Kaum ein Thema hat sich in den letzten Jahren als so ein Dauerbrenner erwiesen wie der Wohnungsbau. Die amtierende „Ampel-Koalition“ aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP ist nicht die erste deutsche Bundesregierung, die sich auf die Fahnen geschrieben hat, den Mangel an Wohnraum zu beheben.

Die Realität hat indes alle politischen Beteiligten, Marktteilnehmer und Kaufinteressenten in aller Härte eingeholt. Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation und in der Folge steigende Zinsen und höhere Baukosten haben für erhebliche Verunsicherung bei potenziellen Käufern und in der Folge auch Projektentwicklern sowie Bauträgern gesorgt. Deutschland war und ist nach wie vor Schlusslicht beim privaten Wohneigentum in Europa – und eine Trendwende liegt angesichts der aktuellen Lage derzeit nicht in der Luft.

In dieser schwierigen wirtschaftlichen und politischen Phase legt der Verband der Sparda-Banken e.V. zum nunmehr fünften Mal seit 2015 die Studie „Wohnen in Deutschland“ vor, erneut in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD). Wie in den vergangenen Jahren gibt die Studie wichtige Anhaltspunkte für Kaufinteressenten und Eigentümer: Wie viel ist

die Immobilie 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? Darüber hinaus möchten wir jedoch auch einen Beitrag zur Versachlichung der Debatte leisten: Gibt es erhebliche Überbewertungen am Immobilienmarkt in Deutschland, gar eine „Blase“? Lohnt sich der Immobilienerwerb noch? Und zu guter Letzt: Welche Stellschrauben gibt es, um den stockenden Wohnimmobilienmarkt auch politisch wieder anzutreiben und der bestehenden Verunsicherung aufseiten von Kaufinteressenten und der Bauwirtschaft entgegenzuwirken?

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und interessante Erkenntnisse!

Für detaillierte Informationen zu Ihrer Region besuchen Sie gerne unser interaktives Webtool unter [www.sparda-wohnen2023.de](http://www.sparda-wohnen2023.de)



**Florian Rentsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Uwe Sterz**  
Vorstand

# Inhalt



## 08–13

### 1\_ Studienergebnisse und -design

- 10–13 Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht?



## 14–29

### 2\_ Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in den letzten Jahren

- 16–19 **2a\_Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise**  
Was kostet eine eigene Immobilie?
- 20–25 **2b\_Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit**  
Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?
- 26–29 **2c\_Ergebnisübersicht: Preisdynamik**  
Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt?



## 30–47

### 3\_ Fokus Metropolen

- 32–40 **3a\_Ergebnisübersicht: Von Berlin bis Düsseldorf**  
Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?
- 41–47 **3b\_Ergebnisübersicht: Deep Dives**  
Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg?



## 48–79

### 4\_ Wohnpräferenzen und -möglichkeiten

- 50–61 **4a\_Ergebnisübersicht: Wandern und Pendeln**  
Wo wohnen und wo arbeiten wir?
- 62–79 **4b\_Ergebnisübersicht: Unsere große Bevölkerungsbefragung:**  
Was können wir uns leisten und was wollen wir uns leisten?



## 80–101

### 5\_ Zukünftige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes

- 82–95 **5a\_Ergebnisübersicht: Perspektiven für die Wohneigentumsbildung**  
Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage?
- 96–101 **5b\_Ergebnisübersicht: Zukunftssampel**  
Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln?



## 102–104

### 6\_ Methodik

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

# 1\_ Studienergebnisse und -design

10-13 Was sind die Erkenntnisse?  
Was wurde gemacht?



# Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“

**388.000 €**

wurden 2022 für den Kauf einer Immobilie durchschnittlich ausgegeben.



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



Es gibt **neun Gründe** für einen **stabilen Immobilienmarkt**.

**5 %**

**der Personen** mit Bauvorhaben haben ihr Vorhaben aufgrund von steigenden Zinsen aufgegeben. Steigende Zinsen spielen beim Bauwunsch aktuell nur eine kleine Rolle.

In Deutschland sind nur

**48 %**



**Immobilien Eigentümer.**

Deutschland ist damit international abgeschlagen.

Um

**3,5 %**



sind die **Kaufpreise** in den Metropolen von Q3 auf Q4 2022 gesunken.

**119 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche** erhält man im Schnitt für **388.000 €**.



**3.250 €**

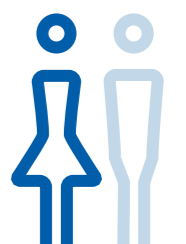
**je m<sup>2</sup>** mussten 2022 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

**24 %**



**der Mieter** bis 50 Jahre planen den Erwerb von Wohneigentum.

Nur **14 %**



**der Bevölkerung** möchten zur Miete wohnen.

In allen

**400**



**Regionen** steigen die m<sup>2</sup>-Preise im Vergleich zu 2005.

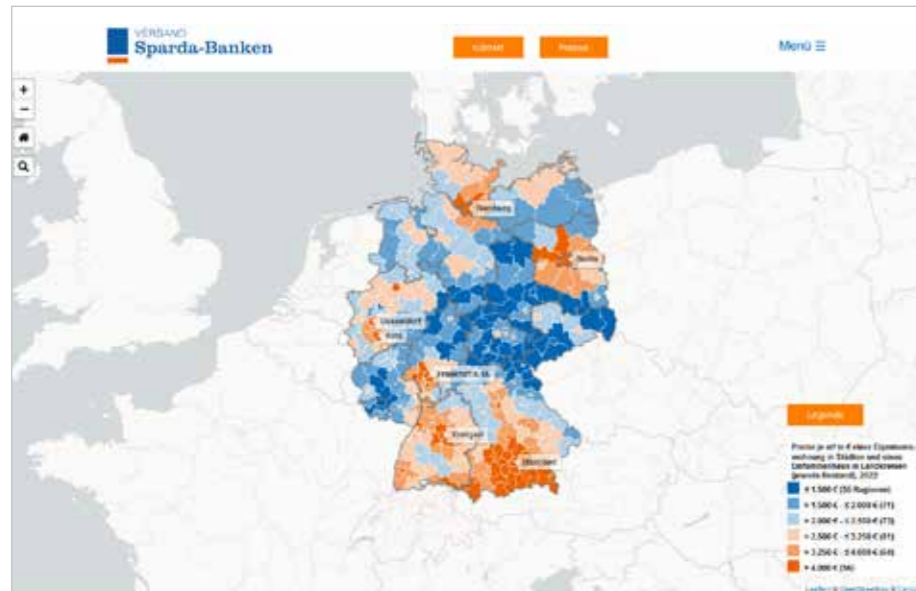
**49 %**



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

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

# Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



Unter [www.sparda-wohnen2023.de](http://www.sparda-wohnen2023.de) sind die Studienergebnisse in einem interaktiven Online-Tool visualisiert.

Die Ergebnisse können für alle 400 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Studie möglich.

# Untersuchungssteckbrief der Studie

Anhand ausgewählter **Wohnungsmarktindikatoren** sowie Ergebnissen der **Zukunftssampel** werden die derzeitige Immobilienmarktlage aller 400 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 38 kreisfreien Städte\* mit weniger als 100.000 Einwohnern werden in den Karten mit visualisiert und sind online abrufbar – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.
- In der Studie werden zudem auch Unterschiede zwischen Stadt und Land herausgearbeitet. Die Bezeichnung Land bezieht sich auf Landkreise und die Bezeichnung Stadt auf das Aggregat aus Metropolen, Mittelstädten und weiteren Regionen.

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

→ **Stichprobe:** 1.088 Befragte, repräsentativ für die Bevölkerung ab 16 Jahren

→ **Methode:** Face-to-Face-Interviews

→ **Zeitraum:** 27. Januar bis 9. Februar 2023

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

**Für weitere Informationen zur Methodik und den Datenquellen siehe Seite 104.**

\* In Baden-Württemberg: Stadtkreis. Kaiserslautern und Leipzig liegen jeweils knapp unter bzw. über der Grenze, werden aber zur Vergleichbarkeit mit der Vorgängerstudie beibehalten.

\*\* 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.

## 2\_Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in den letzten Jahren

16–19

**2a\_Ergebnisübersicht:**

**Aktuelle Kaufpreise**

Was kostet eine eigene Immobilie?

20–25

**2b\_Ergebnisübersicht:**

**Erschwinglichkeit**

Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

26–29

**2c\_Ergebnisübersicht:**

**Preisdynamik**

Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt?





## 2a\_Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

### Was kostet eine eigene Immobilie? (2022)

- Für ein Eigenheim müssen durchschnittlich fast 3.250 € je m<sup>2</sup> investiert werden. Vor zwei Jahren lag der Wert noch bei etwas unter 2.700 €. Allein in den letzten zwei Jahren sind die Preise also im Durchschnitt um mehr als 20 Prozent gestiegen.
- Es besteht ein starkes Preisgefälle zwischen Ost-West und Nord-Süd. Die m<sup>2</sup>-Preise liegen in 70 Prozent der Regionen unter dem Bundesdurchschnitt. Der Bundesdurchschnitt wird stark von den hohen Preisen in den Metropolen und deren Umland getrieben.
- In den Städten liegen die Kosten für Wohneigentum (rund 4.180 € je m<sup>2</sup>) um 49 Prozent höher als auf dem Land (rund 2.806 € je m<sup>2</sup>).
- In den sieben Metropolen kostet der m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel mit knapp 6.038 € rund 2.788 € mehr als im Bundesdurchschnitt – die Preise liegen damit über 85 Prozent höher.
- Die zehn teuersten Mittelstädte in Westdeutschland liegen preislich mindestens 33 Prozent über dem Bundesdurchschnitt.
- In drei der fünf teuersten ostdeutschen Mittelstädte kosten Immobilien mehr als im Bundesdurchschnitt.
- Der Großraum München ist die teuerste Wohngegend in Deutschland. Neun der zehn teuersten Regionen befinden sich in und um München. Komplettiert werden die Top 10 durch die Metropole Frankfurt am Main. München hat damit deutschlandweit die stärksten wirtschaftlichen Ausstrahlungseffekte.

## Blick in die Regionen

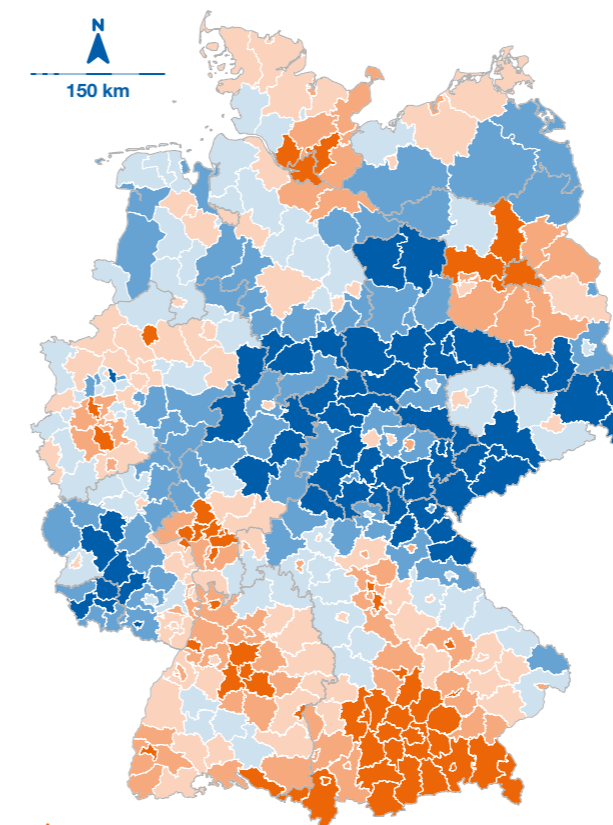
### Aktuelle Kaufpreise im Detail

- Die m<sup>2</sup>-Preise für ein Eigenheim variieren zwischen 860 € im Kyffhäuserkreis und 8.915 € in der Stadt München. Die Preise in Deutschland unterscheiden sich also regional bis um den Faktor 10,4. Seit 2017 ist der Faktor sukzessive größer geworden. Damals lag er noch bei 7,6. Die Schere zwischen teureren Regionen und günstigeren Regionen ist damit weiter aufgegangen.
- Der Preis für Wohnraum in den Metropolen steigt weiter. In den Metropolen variiert der m<sup>2</sup>-Preis zwischen 4.781 € in Köln und 8.915 € in München. Der Preis je m<sup>2</sup> in München ist mehr als doppelt so hoch als im Durchschnitt aller Städte.
- Das Preisniveau in den westdeutschen Mittelstädten ist mit 3.117 € je m<sup>2</sup> höher als in ostdeutschen Mittelstädten (2.977 € je m<sup>2</sup>).
- Unter den westdeutschen Mittelstädten hat Freiburg im Breisgau mit 5.183 € die höchsten m<sup>2</sup>-Preise. In Heidelberg und Regensburg liegt der Preis je m<sup>2</sup> ebenfalls über dem Niveau Kölns.
- Die teuersten ostdeutschen Mittelstädte sind Potsdam (5.277 € je m<sup>2</sup>) und Rostock (3.901 € je m<sup>2</sup>). Auch Jena (3.321 € je m<sup>2</sup>) und Dresden (3.144 € je m<sup>2</sup>) liegen über dem westdeutschen Niveau.
- Im Mittel ist Wohneigentum in den Landkreisen günstiger zu erwerben als in den Städten.
- Die zehn teuersten Landkreise liegen in Oberbayern.
- Der Landkreis Miesbach ist nach der Stadt München deutschlandweit die zweitteuerste Wohngegend. Der Preis für einen m<sup>2</sup> ist dort 113 Prozent höher als im Gesamtdurchschnitt der Städte.
- Die fünf teuersten Landkreise in Ostdeutschland liegen im Berliner Umland. Die m<sup>2</sup>-Preise in den Landkreisen Oberhavel und Havelland liegen über 4.000 € und erreichen damit ein Preisniveau, das sich den Städten annähert.

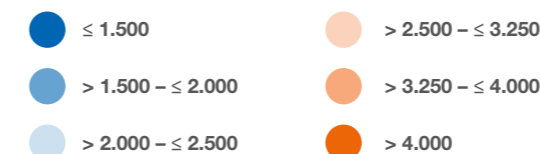
## Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> Immobilie im Bundesdurchschnitt? Rund 3.250 € kostet ein m<sup>2</sup> Eigenheim durchschnittlich in Deutschland.

### Starkes Preisgefälle zwischen Agglomerationsräumen und der Peripherie

Preise je m<sup>2</sup> in € einer Eigentumswohnung in Städten und eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022



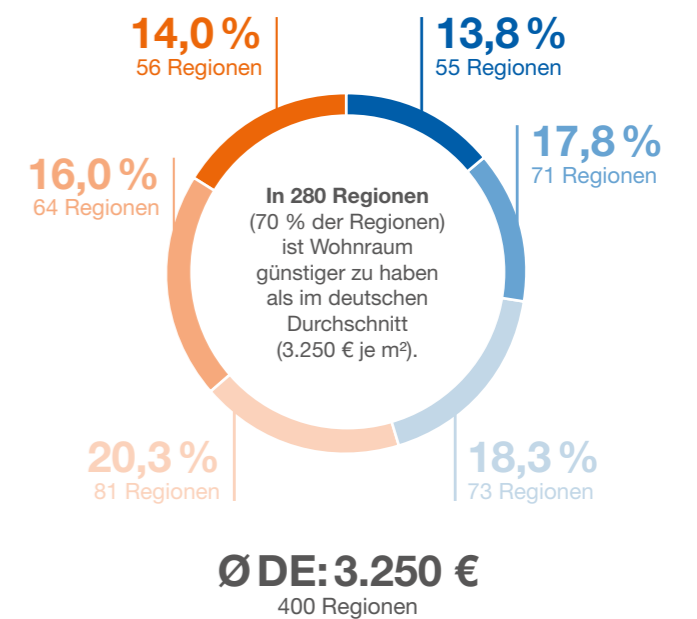
⚠️  
 Ø DE: 3.250 €  
 Max.: 8.915 € München  
 Min.: 860 € Kyffhäuserkreis



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104;  
 Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Verteilung der Preise

Anteil der Regionen mit bestimmten Preisen je m<sup>2</sup> in € für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022; Anzahl der Regionen



Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.

## Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> einer Eigentumswohnung in den Metropolen und den Top-Mittelstädten?

München ist mit Abstand die teuerste Metropole. In Potsdam zahlt man so viel wie in keiner anderen Mittelstadt und sogar mehr als in den Metropolen Stuttgart, Düsseldorf und Köln.

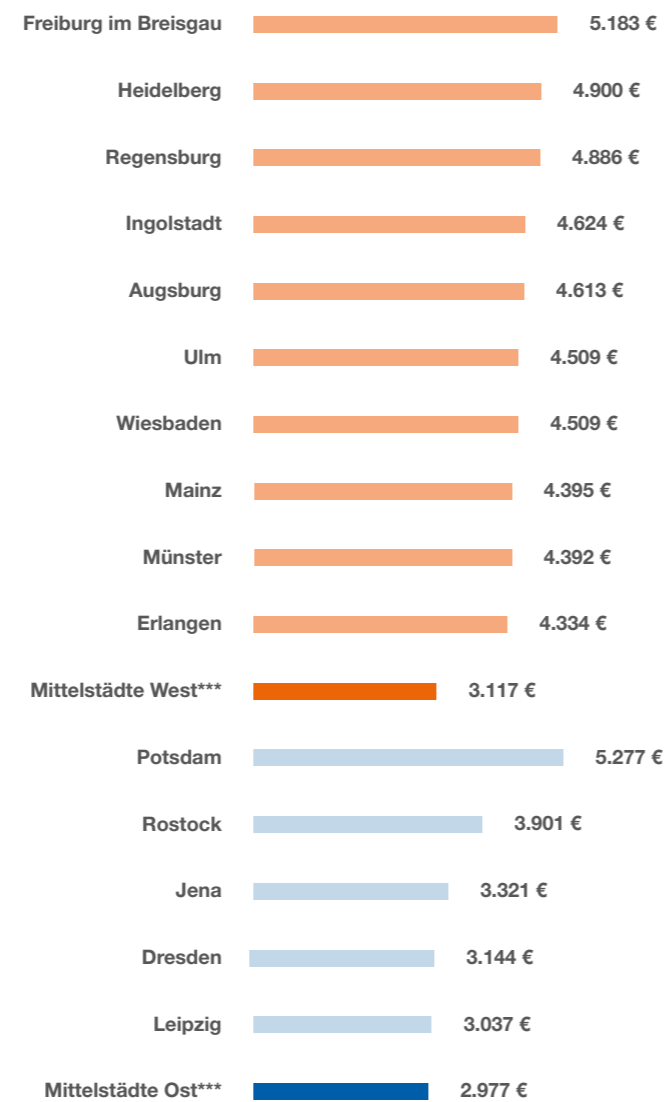
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Preise je m<sup>2</sup> für ETW\* (Bestand), 2022



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

Preise je m<sup>2</sup> für ETW\* (Bestand), 2022



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.  
\* ETW = Eigentumswohnungen.

Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

\*\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

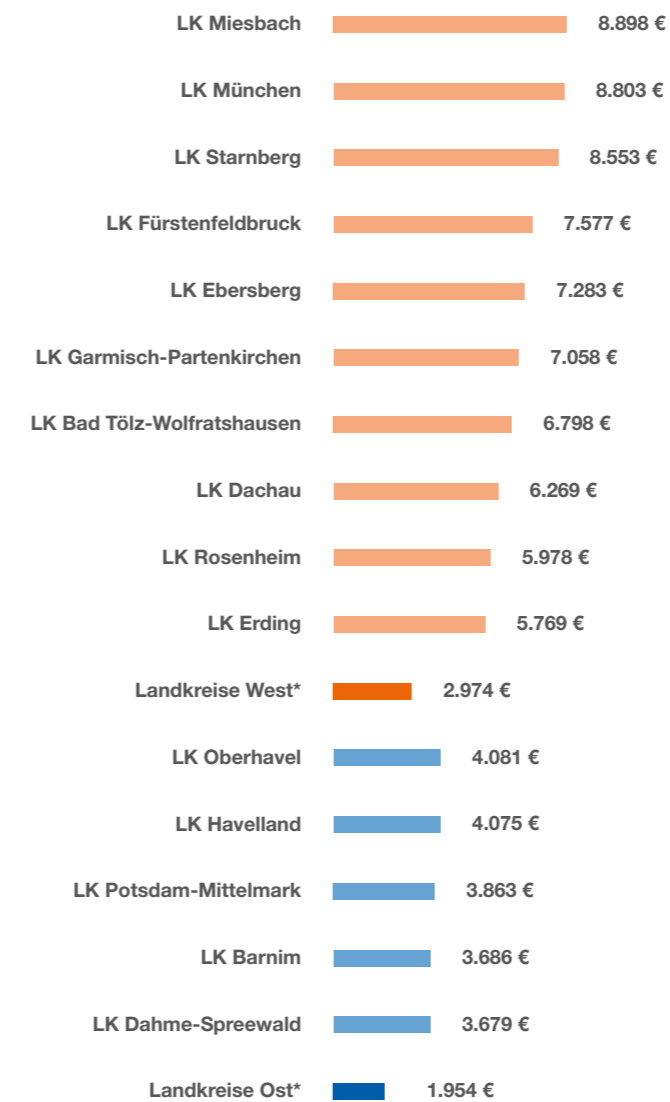
\*\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

## Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> eines Einfamilienhauses in den Top-Landkreisen in Ost- und Westdeutschland?

Die Landkreise um München sind die teuersten in Westdeutschland und die Landkreise um Berlin die teuersten in Ostdeutschland.

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

Preise je m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser (Bestand), 2022



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## 2b\_Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

### Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

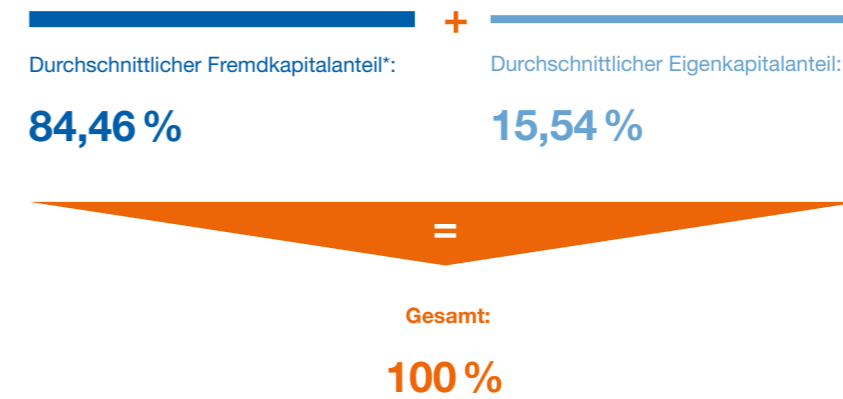
- Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 388.000 €. Das entspricht 7,8 Jahreseinkommen (netto). Immobilien, deren Kaufpreis gleich oder unter dem durchschnittlichen Investitionsvolumen liegt, gelten als erschwinglich.
- Während in Städten im Durchschnitt 10,9 Jahreseinkommen (netto) für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden müssen, sind es in Landkreisen 6,4 Jahreseinkommen (netto). Im Durchschnitt werden in Deutschland 84,5 Prozent des Kaufpreises einer Immobilie über ein Darlehen finanziert.
- In Deutschland ist für 388.000 € eine durchschnittliche Wohnfläche von 119 m<sup>2</sup> erhältlich.
- In allen Metropolen ist eine Immobilie für 388.000 € im Schnitt deutlich kleiner als 100 m<sup>2</sup>.
- Im Durchschnitt ist eine Immobilie im Wert von 388.000 € in den Mittelstädten Westdeutschlands mit 124 m<sup>2</sup> nur etwas größer als im Bundesdurchschnitt (119 m<sup>2</sup>). Auch in den ostdeutschen Mittelstädten ist eine erschwingliche Immobilie nur noch etwas größer als im Bundesdurchschnitt, und zwar mit 130 m<sup>2</sup> um 9 Prozent.
- In 70 Prozent der Regionen sind für das durchschnittliche Investitionsvolumen größere Immobilien als im Bundesdurchschnitt (also größer als 119 m<sup>2</sup>) erschwinglich.

## Blick in die Regionen

### Erschwinglichkeit im Detail

- In der Stadt München muss mit 17,7 Jahresnettoeinkommen am meisten Geld für den Immobilienkauf aufgewendet werden. Im Kyffhäuserkreis sind es gerade mal 2,6 Jahresnettoeinkommen.
- In allen Metropolen müssen mehr als 11 Jahresnettoeinkommen für 119 m<sup>2</sup> investiert werden. Auf München folgt Berlin mit 15,7 Jahresnettoeinkommen. Am wenigsten ist in Düsseldorf mit 11,6 Jahresnettoeinkommen nötig.
- Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit zwischen 44 m<sup>2</sup> in München und 451 m<sup>2</sup> im Kyffhäuserkreis.
- In den Metropolen gibt es bei der Flächenschwinglichkeit relativ große Unterschiede. So sind erschwingliche Immobilien in Köln (81 m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (77 m<sup>2</sup>) deutlich größer als in München (44 m<sup>2</sup>).
- In den Top 10 der Mittelstädte mit der größten Wohnfläche in Westdeutschland variiert die Flächenschwinglichkeit zwischen 175 m<sup>2</sup> in Bottrop und 284 m<sup>2</sup> in Gelsenkirchen. In den Top 5 der ostdeutschen Mittelstädte variiert die Flächenschwinglichkeit von 128 m<sup>2</sup> in Leipzig bis 268 m<sup>2</sup> in Chemnitz.
- Im günstigsten Landkreis sind erschwingliche Immobilien fast viermal so groß wie im Bundesdurchschnitt (Kyffhäuserkreis). In den günstigen Landkreisen variiert die Größe zwischen 281 m<sup>2</sup> in Northeim und 451 m<sup>2</sup> im Kyffhäuserkreis.

## Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen? Das Investitionsvolumen für ein Eigenheim liegt im Schnitt bei 388.000 €.



\* Stand: Dezember 2022.

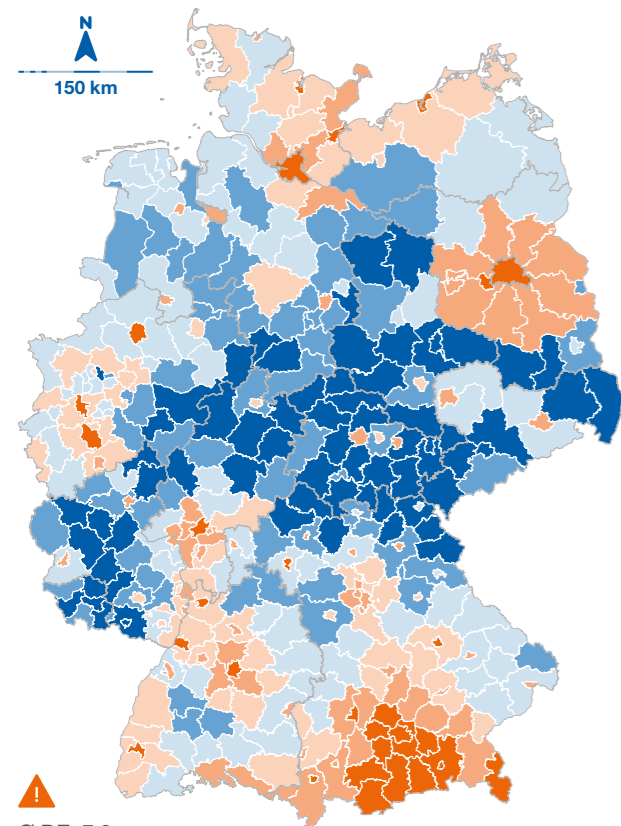
\*\* Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient.

Quellen: Europace AG; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

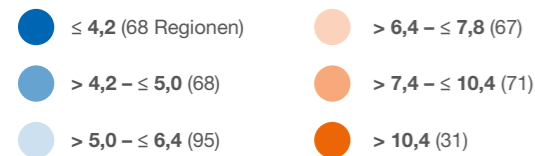
## Wie viel kostet ein Eigenheim im Durchschnitt? 7,8 Jahresnettoeinkommen müssen im Durchschnitt für den Immobilienkauf ausgegeben werden.

### Teuer ist relativ

Kaufpreise für eine 119 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2022



! **Ø DE:** 7,8  
**Max.:** 17,7 München  
**Min.:** 2,6 Kyffhäuserkreis

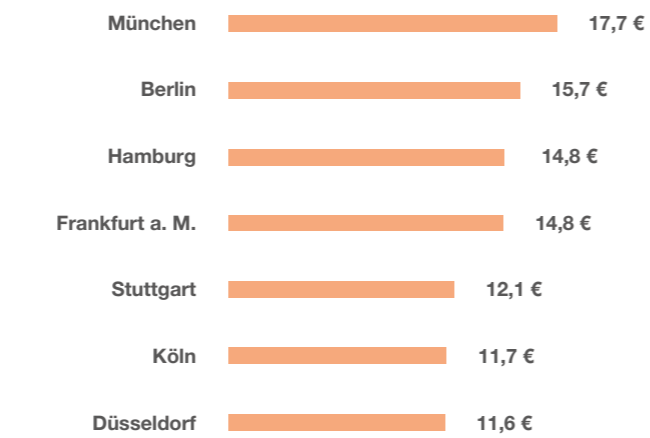


**Legende:** So viele Jahreseinkommen (netto) waren nötig, um im Jahr 2022 in der jeweiligen Region eine 119m<sup>2</sup> große Immobilie zu kaufen.

Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Die sieben größten Städte Deutschlands

Kaufpreise für eine 119 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2022



\* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2022) zugrunde gelegt.

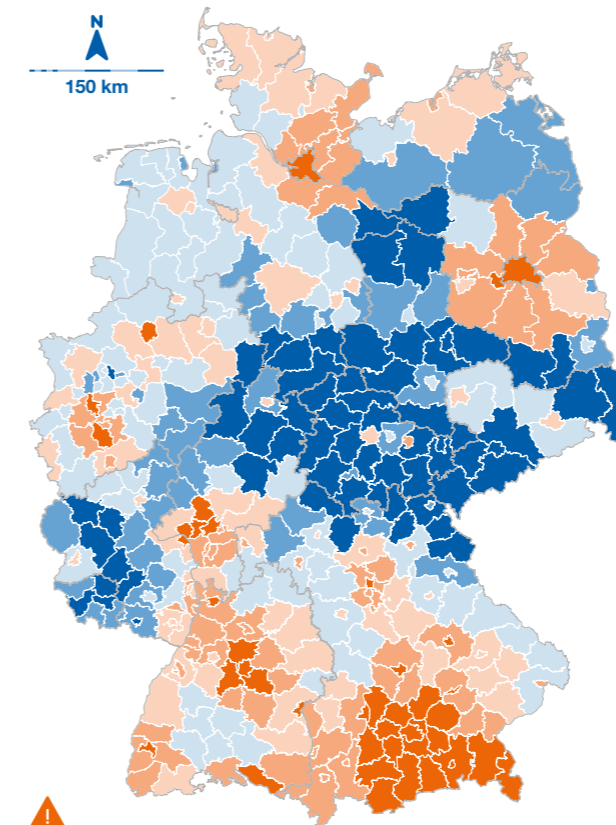
**Orientierungspunkte sind:**  
Index Deutschland: 100; Max.: 153 Landkreis Starnberg; Min.: 71 Flensburg

Quelle: GfK, 2023

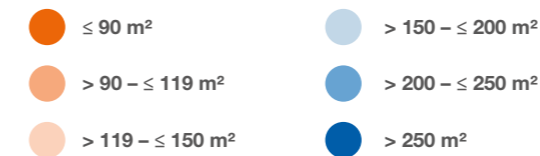
## Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 388.000 €? In Deutschland ist erschwingliches Eigentum im Durchschnitt 119 m<sup>2</sup> groß.

### Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit erheblich

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



! **Ø DE:** 119 m<sup>2</sup>  
**Max.:** 451 m<sup>2</sup> Kyffhäuserkreis  
**Min.:** 44 m<sup>2</sup> München



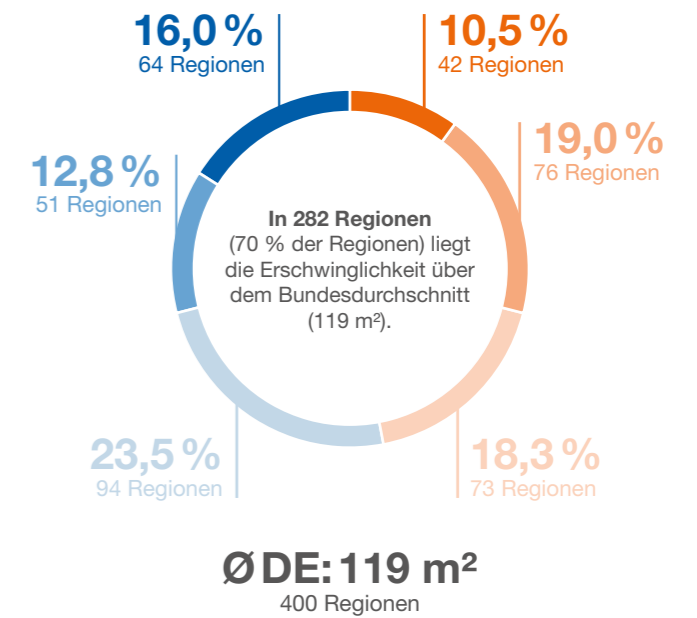
**Legende:** Kaufpreise für eine 119 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2022

Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 388.000 € in 2022.

Quellen: F+B; EuropacelInstitut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Verteilung der Erschwinglichkeit

Anteil der Regionen, in denen man eine bestimmte Wohnfläche in m<sup>2</sup> für 388.000 € bekommt; Anzahl der Regionen



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

In allen Metropolen ist eine Immobilie für 388.000 € im Schnitt kleiner als 100 m<sup>2</sup>. In den Top-Mittelstädten mit der größten Wohnfläche variiert die Größe um mehr als 150 m<sup>2</sup> (128–284 m<sup>2</sup>).

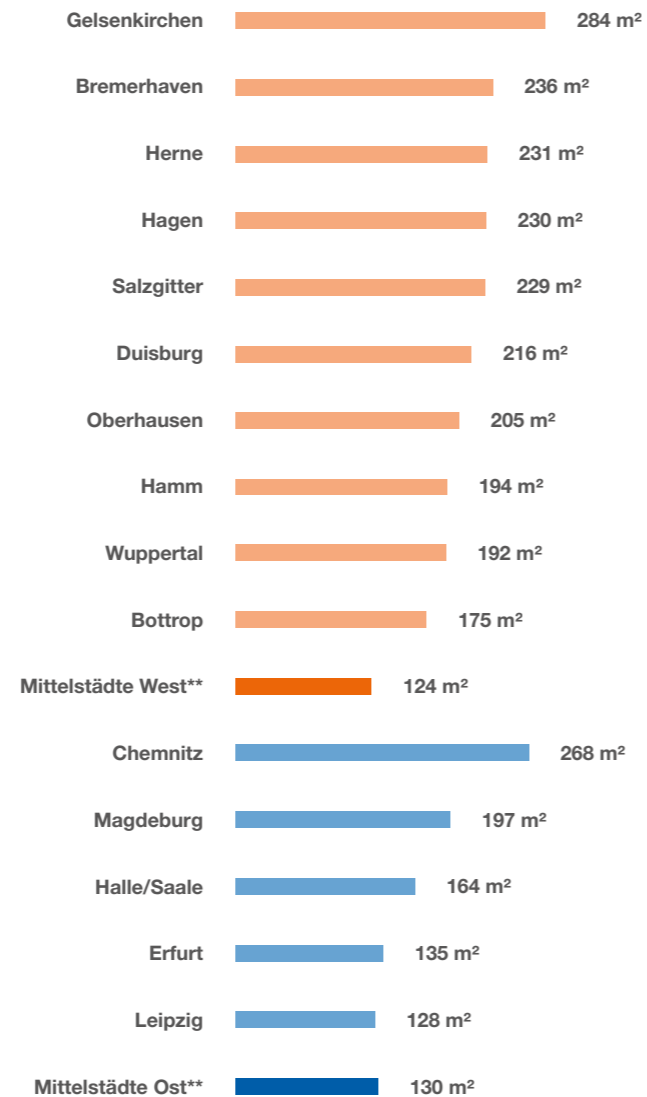
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2022



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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2022

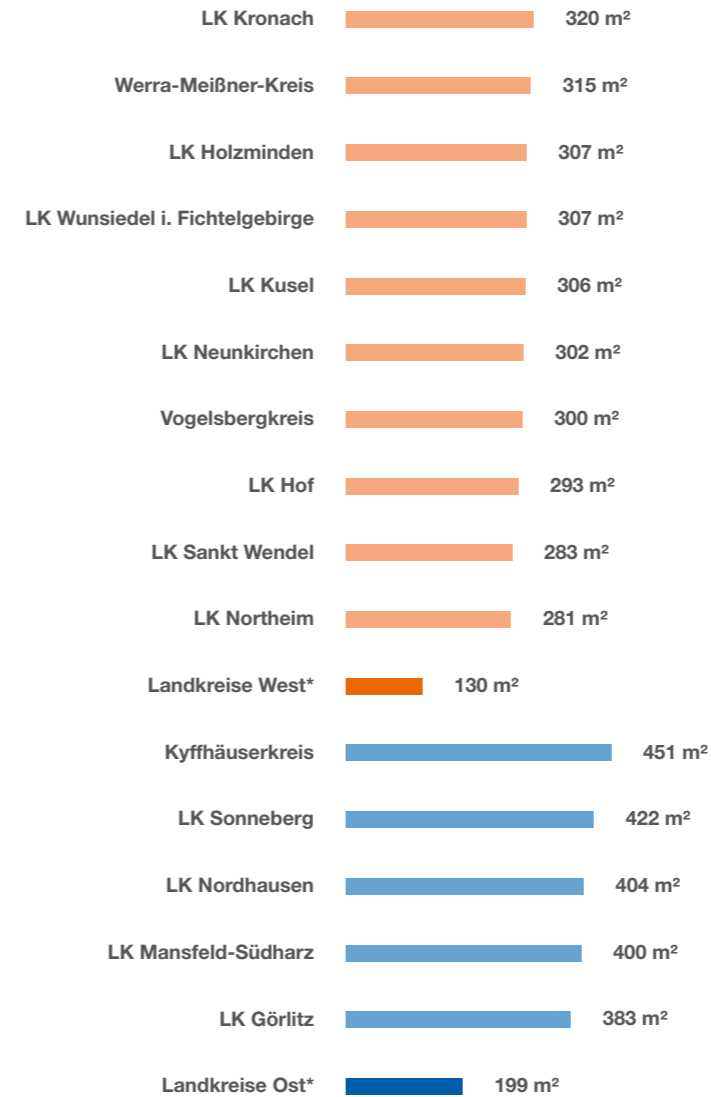


## In welchen ländlichen Regionen ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

Im günstigsten Landkreis sind erschwingliche Immobilien fast viermal so groß wie im Bundesdurchschnitt von 119 m<sup>2</sup>.

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 € (Einfamilienhaus Bestand), 2022



Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 388.000 € in 2022.  
Quellen: F+B; Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.  
\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.  
Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 388.000 € in 2022.  
Quellen: F+B; Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## 2c\_Ergebnisübersicht: Preisdynamik

### Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt?

- In allen Städten und Landkreisen sind die Preise seit 2005 gestiegen.
- Die Preise stiegen im Zeitraum 2005 bis 2022 durchschnittlich um 129,2 Prozent. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 5,0 Prozent.
- Im Schnitt entwickelten sich die Regionen am dynamischsten, die bereits 2005 teuer waren.
- Mit einem Durchschnitt von knapp 173 Prozent ist die Steigerung in den Städten deutlich ausgeprägter als in den Landkreisen mit knapp 105 Prozent.
- In den Metropolen wuchsen die Preise um 214 Prozent. Die Preisdynamik der Top-10-Mittelstädte aus Westdeutschland gleicht der Entwicklung in den Metropolen. Auch einige ostdeutsche Mittelstädte erzielen ähnlich hohe Wachstumsraten.
- Ausstrahlungseffekte deutscher Metropolen wirken sich preissteigernd auf das Umland aus.
- In 26 Prozent der Regionen sind die Preise seit dem Jahr 2005 überdurchschnittlich stark gestiegen. Dies spricht dafür, dass wenige Regionen die Durchschnittspreise stark treiben. In 10 Prozent aller Regionen haben sich die Preise sogar mindestens verdoppelt.

## Blick in die Regionen

### Preisdynamik im Detail

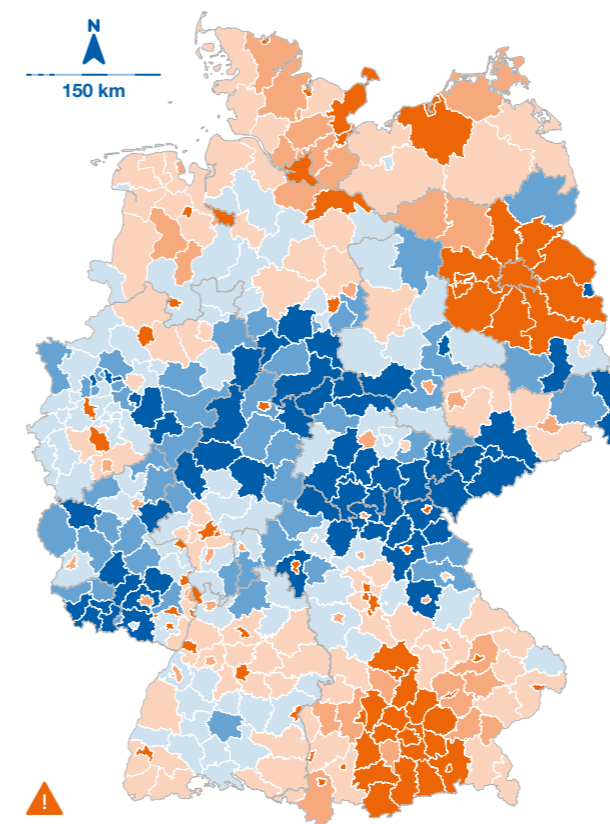
- Die Preisdynamik für ein Eigenheim variiert zwischen 7,8 Prozent (0,4 Prozent p. a.) im thüringischen Landkreis Sonneberg und 252,6 Prozent (7,7 Prozent p. a.) in Berlin.
- Der starke Attraktivitätsgewinn der Bundeshauptstadt spiegelt sich im bundesweit höchsten Preisanstieg wider. Der starke Preiszuwachs führt dazu, dass Berlin mittlerweile die viertteuerste Metropole ist.
- Auf Berlin folgen bei der Preisdynamik der Landkreis Havelland (+234,6 Prozent) sowie die Städte München (+219,3 Prozent), Brandenburg an der Havel (+214,4 Prozent) und Augsburg (+213,7 Prozent).
- Unter den sieben Metropolen verzeichnete Köln den geringsten Preisanstieg mit 164,3 Prozent. Damit liegt die Rheinmetropole unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt in Höhe von 169,7 Prozent. Köln holt aber seit 2017 überdurchschnittlich stark auf.
- Der Preisanstieg ohne die sieben Metropolen (393 Regionen) beträgt 111,3 Prozent und liegt damit 17,9 Prozentpunkte niedriger als der Bundesdurchschnitt.
- Die Immobilienpreise der Top 10 der westdeutschen Mittelstädte stiegen stärker als in Köln und können mit der Preisentwicklung in den Metropolen mithalten.
- Die Preisdynamik in den ostdeutschen Mittelstädten hat jene in Westdeutschland überholt. Im Mittel stiegen die Preise in Ostdeutschland um 134,9 Prozent, in Westdeutschland hingegen um 129,4 Prozent.
- Die stärksten Preiszuwächse in den ostdeutschen Mittelstädten verzeichnen Potsdam (172,0 Prozent) und Rostock (166,1 Prozent). Damit entwickeln sie sich dynamischer als Köln.
- Fast alle Landkreise, die einen starken Preisanstieg verzeichneten, befinden sich im Umland von Metropolen. Die Preisanstiege in den Landkreisen liegen unter dem Niveau der Städte.
- Die zehn Landkreise, die seit 2005 die stärksten Preisanstiege erfahren haben, liegen alle in Oberbayern.
- In den westdeutschen Landkreisen sind die m<sup>2</sup>-Preise durchschnittlich um 103,3 Prozent gestiegen. In den Landkreisen in Ostdeutschland sind die m<sup>2</sup>-Preise mit 107,9 Prozent sogar etwas stärker gestiegen.

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

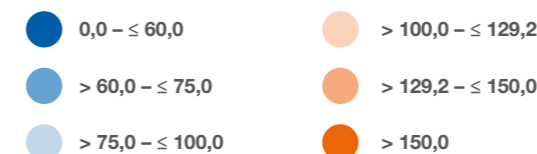
**Die Immobilienpreise steigen kontinuierlich seit 2005. In den und um die Metropolen Berlin und München ist der Zuwachs am höchsten.**

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

Preisentwicklung in Prozent, 2005 bis 2022



⚠ **Ø DE:** 129,2 %  
**Max.:** 252,6 % Berlin  
**Min.:** 7,8 % LK Sonneberg



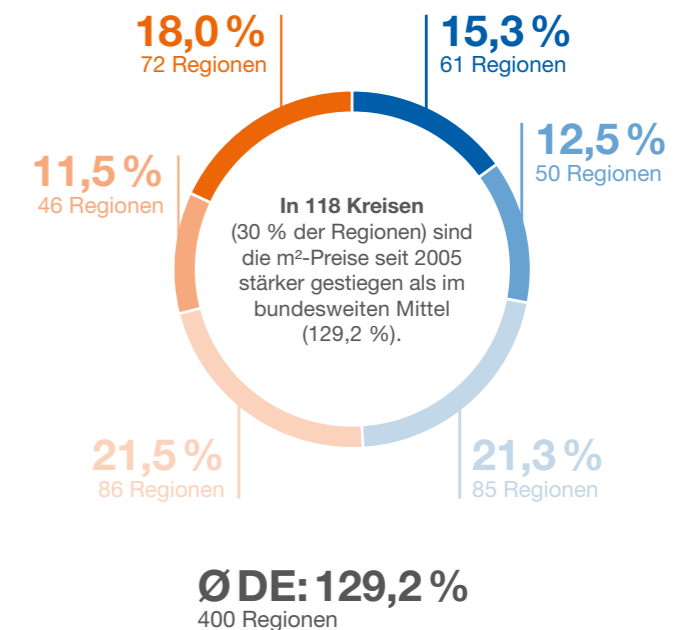
**Legende:** Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen (jeweils Bestand), 2005 bis 2022

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

**Quellen:** F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Verteilung der Preisdynamik

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen (jeweils Bestand), 2005 bis 2022; Anzahl der Regionen



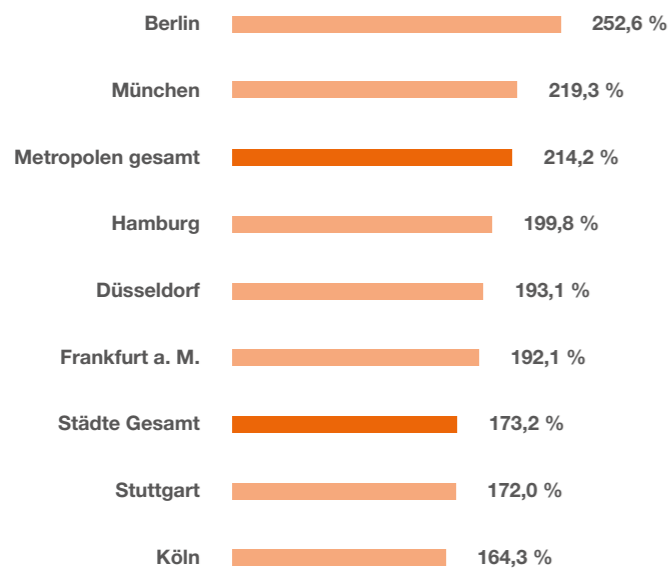
Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.

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

In Köln fällt der Preiszuwachs für eine Stadt unterdurchschnittlich aus. Die Preisentwicklungen in vielen westdeutschen Mittelstädten halten mit Metropolen mit.

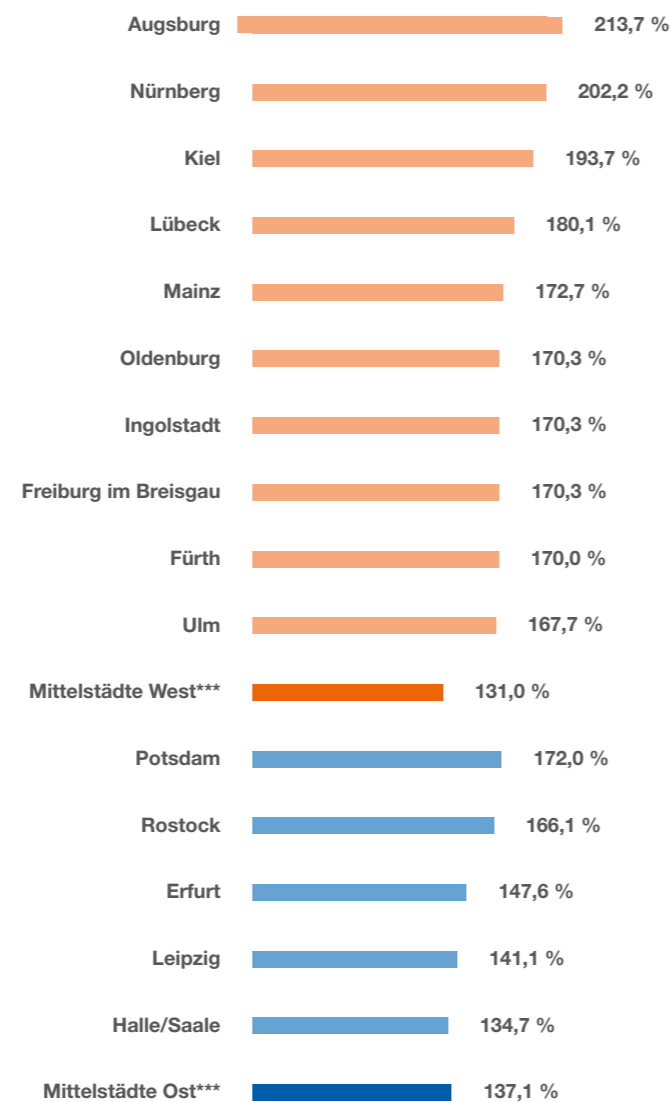
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Preisentwicklung in Prozent für ETW\* (Bestand), 2005 bis 2022



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

Preisentwicklung in Prozent für ETW\* (Bestand), 2005 bis 2022

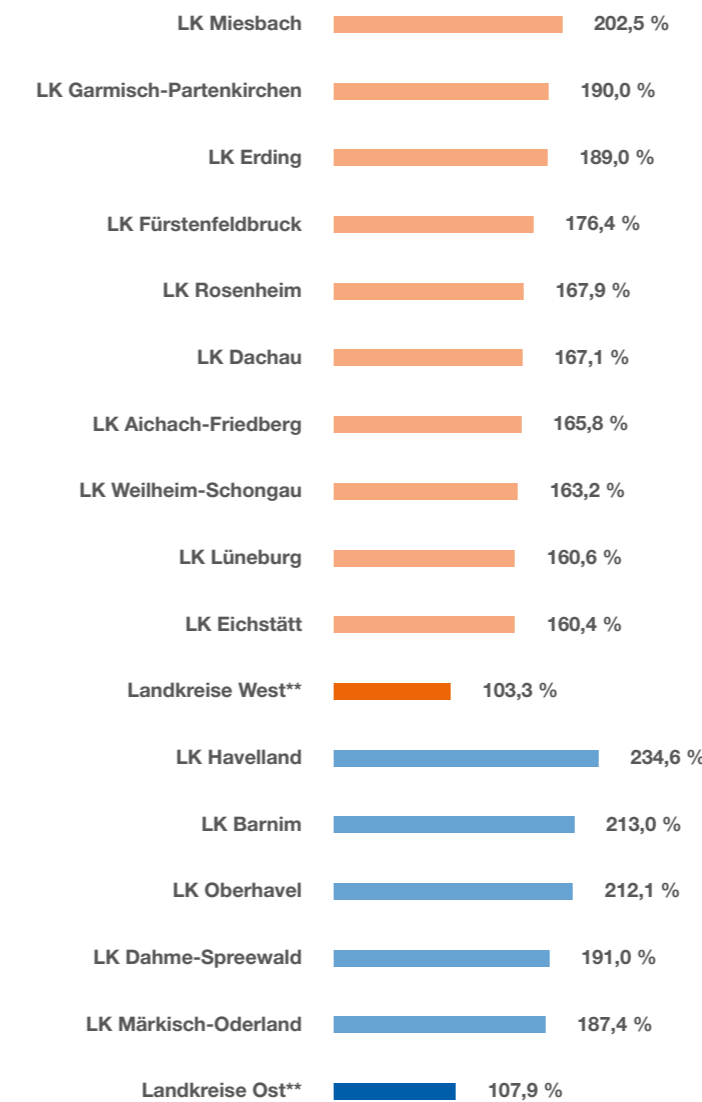


## Wie haben sich die Immobilienpreise in den Landkreisen seit dem Jahr 2005 entwickelt?

Die ostdeutschen Landkreise mit den stärksten Preisanstiegen übertreffen westdeutsche Landkreise zum Teil deutlich.

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

Preisentwicklung in Prozent für EFH\* (Bestand), 2005 bis 2022



### Highlight-Regionen und Gründe für die hohe Preisdynamik

Mögliche Gründe für die Preisentwicklung

#### LK Miesbach: 202,5 Prozent

Der Landkreis Miesbach ist deutschlandweit bekannt – etwa für den Tegernsee. Der See ist einer der saubersten in ganz Bayern und damit ein großer Touristenmagnet. Auch die Bayerischen Voralpen durchziehen den Landkreis. Demnach ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Der Landkreis ist mit der Metropolregion München aber auch in einen der innovativsten und erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas eingebunden. Mehr als 7.000 Beschäftigte pendeln täglich in die Landeshauptstadt. Die Arbeitslosenquote liegt mit 2,3 Prozent unter dem Durchschnitt im Freistaat. Der Landkreis Miesbach ist mit knapp 100.000 Einwohnern einer der kleineren in der Region. Die Wohnlage am Tegernsee zählt zu den exklusivsten in der gesamten Bundesrepublik, weswegen Vermögende aus ganz Deutschland und darüber hinaus dort investieren.

#### LK Havelland: 234,6 Prozent

Der Landkreis Havelland liegt westlich von Berlin. Namensgebend ist der Fluss Havel, durch den attraktive Naturlandschaften mit vielen natürlichen Seen entstanden sind. Überregionale Bekanntheit genießt der Landkreis Havelland vor allem durch Theodor Fontanes Gedicht „Herr von Ribbeck auf Ribbeck im Havelland“. Touristen können die Havellandschaft gut mit dem Fahrrad oder auf dem Wasser erkunden. Der Landkreis profitiert von seiner Nähe zu Berlin und ist einerseits Naherholungsgebiet für Bewohner der Metropole und andererseits selbst Wohnort und Arbeitsort. Eine gut ausgebaute Infrastruktur ermöglicht über 23.000 Beschäftigten das Pendeln nach Berlin mit Bahn und Auto. Auch die ehemalige Residenzstadt Potsdam mit ihren weitläufigen Schloss- und Parkanlagen ist gut erreichbar. Im Landkreis selbst hat die Logistik eine hohe Bedeutung für die Wirtschaft.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.  
\* ETW = Eigentumswohnungen.

Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

\*\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.  
\*\*\* Durchschnitt der Mittelstädte basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der m<sup>2</sup>-Preise der jeweiligen Abgrenzung für 2005 und 2022.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

\* EFH = Einfamilienhaus.

\*\* Durchschnitt der Landkreise basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der m<sup>2</sup>-Preise der jeweiligen Abgrenzung für 2005 und 2022.

Quelle: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023



## 3\_Fokus Metropolen

- 32–40**    **3a\_Ergebnisübersicht:**  
**Von Berlin bis Düsseldorf**  
Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?
- 41–47**    **3b\_Ergebnisübersicht:**  
**Deep Dives**  
Wie ist die Lage in den Stadtteilen von Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg?



# 3a\_Ergebnisübersicht: Von Berlin bis Düsseldorf

## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

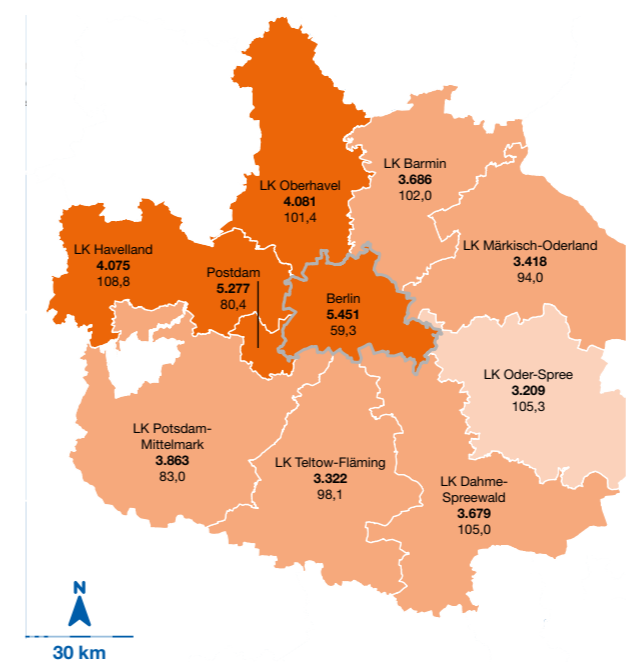
- Das teuerste Umland hat München. Hier kosten Einfamilienhäuser durchschnittlich 7.335 € je m². Am günstigsten in metropolitanen Räumen ist Eigentum im Umfeld von Düsseldorf. Hier zahlt man im Schnitt 2.746 € je m².
- Um Düsseldorf und Frankfurt am Main spart man im Umland im Vergleich zur jeweiligen Metropole mit durchschnittlich 46 bzw. 41 Prozent am meisten.
- In Köln (60,4 Prozent) und Düsseldorf (57,1 Prozent) haben die Preise seit 2017 am stärksten zugelegt. Der geringste Preisanstieg wurde in München beobachtet (42,8 Prozent). Das liegt am sogenannten Basiseffekt. Die Preise in München liegen schon so hoch, dass es im Vergleich zu den deutlich niedrigeren Preisen in Köln und Düsseldorf schwieriger ist, weitere hohe Preissteigerungen zu realisieren.
- Mit Ausnahme von Frankfurt am Main ziehen die Preise im Umland der Metropolen durchschnittlich stärker an als in den Metropolen selbst. Im Umland von Berlin sind die Preise seit 2017 sogar um 96,0 Prozent gestiegen. Rund um München beträgt die Preissteigerung 45,6 Prozent.
- Die größten Unterschiede in den Preissteigerungen seit 2017 zwischen Metropole und Umland gibt es in Berlin (96,0 Prozent im Umland vs. 59,3 Prozent in der Metropole).
- Alle Metropolen sind wichtige Arbeitsorte und damit Einpendler-Städte. In der Summe pendeln fast 2,5 Millionen Beschäftigte in die sieben Metropolen. Den größten Einpendler-Strom hat München mit 447.000 Personen.

# Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

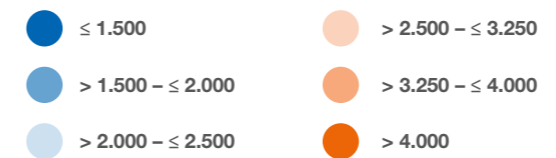
## Nach Berlin pendeln 391.000 Beschäftigte. Einpendler nach Berlin sparen im Umland noch 29 Prozent.

### Preise und Preissteigerungen in Berlin und im Umland

Preise je m² in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



Berlin	Umland*
5.451 €	3.849 €
+59,3 %	+96,0 %

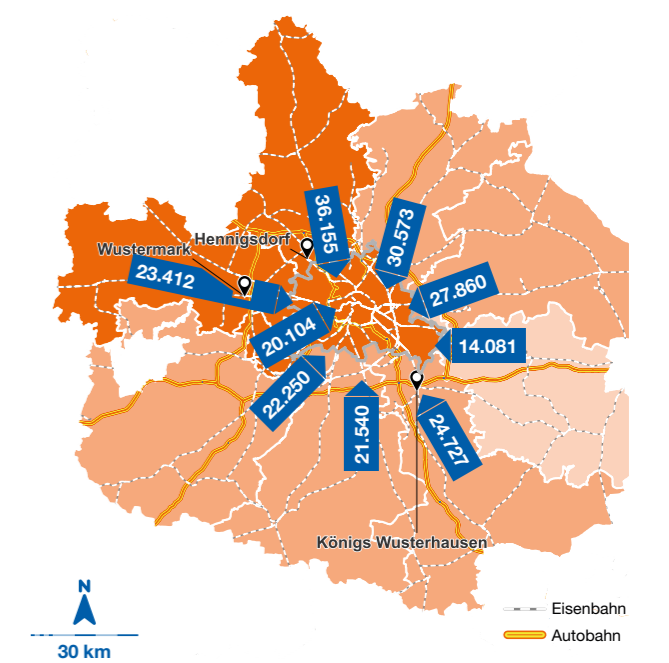


**Legende:** Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten und eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022

\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m²-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.  
 Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

### 56 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Potsdam (Anzahl), 2022



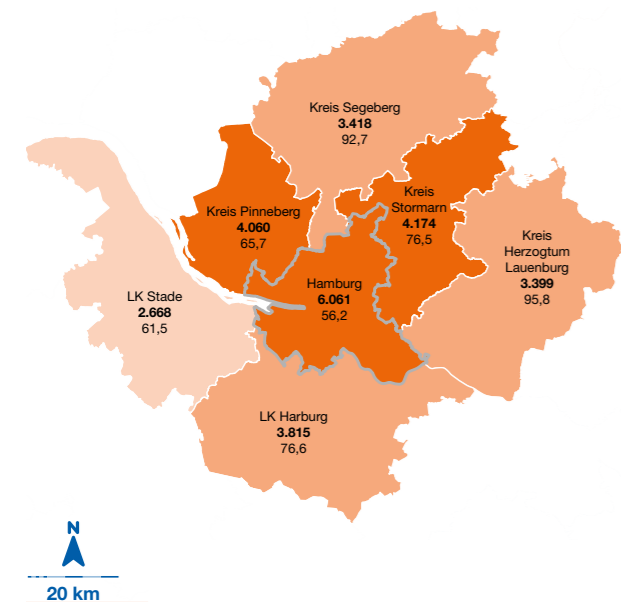
- Verkehrsverbindungen:**
- Aus Hennigsdorf (26.500 Einwohner) im **Landkreis Oberhavel** benötigt man mit der S-Bahn (S25) etwa 25 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt Berlin-Gesundbrunnen. Zudem verkehren Züge des Regionalverkehrs.
  - Aus Wustermark (**LK Havelland**) fährt man mit dem Regionalverkehr 15 Minuten nach Berlin-Spandau und 30 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof.
  - Aus der 38.000-Einwohner-Stadt Königs Wusterhausen (**LK Dahme-Spreewald**) pendelt man im RE in unter 20 Minuten zum Berliner Ostkreuz.

Nachrichtlich: 391.120 Einpendler, 212.719 Auspendler (insgesamt nach/aus Berlin).

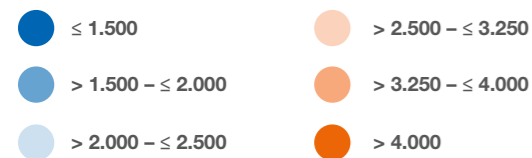
## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? Nach Hamburg pendeln knapp 383.000 Beschäftigte. Das Umland ist noch knapp 40 Prozent günstiger als die Hansestadt.

### Preise und Preissteigerungen in Hamburg und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2022;  
Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



**Hamburg** 6.061 €  
**Umland\*** 3.639 €  
+56,2 % +76,8 %

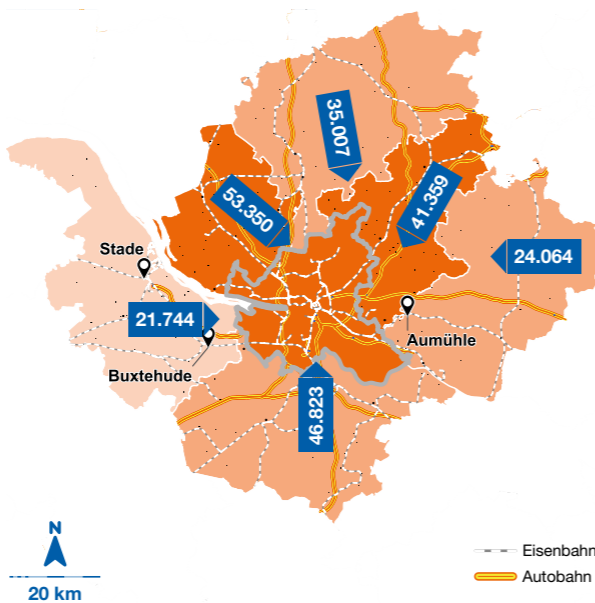


\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

### 58 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2022



#### Verkehrsverbindungen:

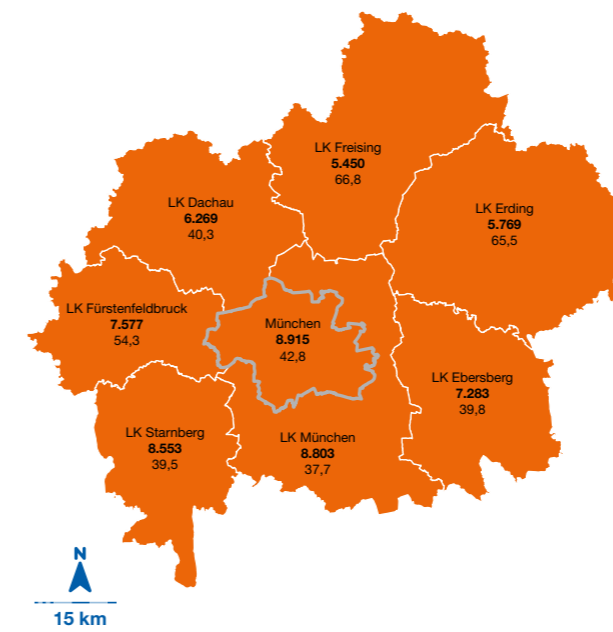
- Im Schnitt kann man im **Landkreis Stade** über 55 Prozent im Vergleich zu Hamburg sparen. Aus der Stadt Stade fährt man jedoch eine knappe Stunde mit der S-Bahn (S3) zum Hamburger Hauptbahnhof. Steigt man in Buxtehude zu, benötigt man noch etwa 40 Minuten.
- Aus Aumühle im **Kreis Herzogtum Lauenburg** erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in etwa einer halben Stunde mit der S-Bahn (S21).

Nachrichtlich: 382.882 Einpendler, 147.406 Auspendler (insgesamt nach/aus Hamburg).

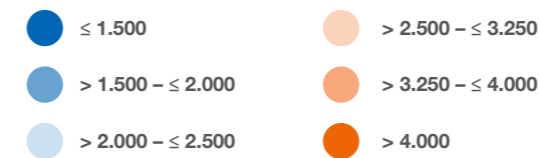
## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? Nach München pendeln 447.000 Beschäftigte. Sparen lassen sich im Umland im Schnitt jedoch nur 18 Prozent. Die regionalen Unterschiede sind aber erheblich.

### Preise und Preissteigerungen in München und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



**München** 8.915 €  
**Umland\*** 7.335 €  
+42,8 % +45,6 %

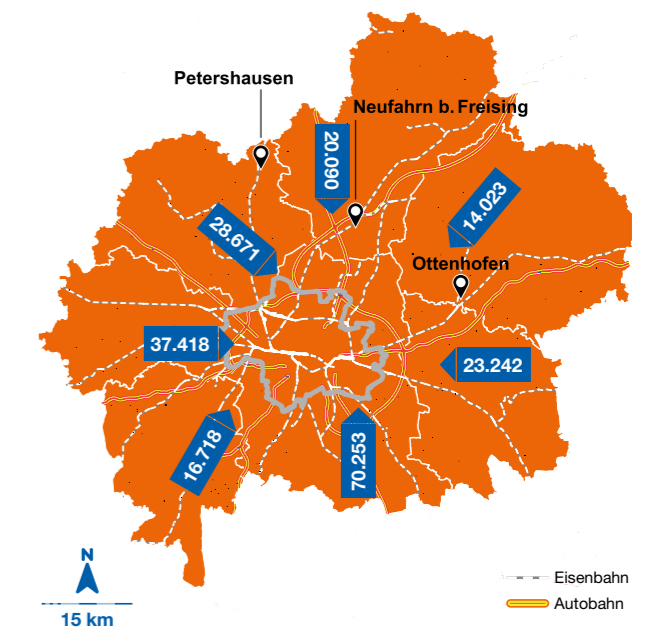


\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

### 47 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den Landkreisen im Umland (Anzahl), 2022



#### Verkehrsverbindungen:

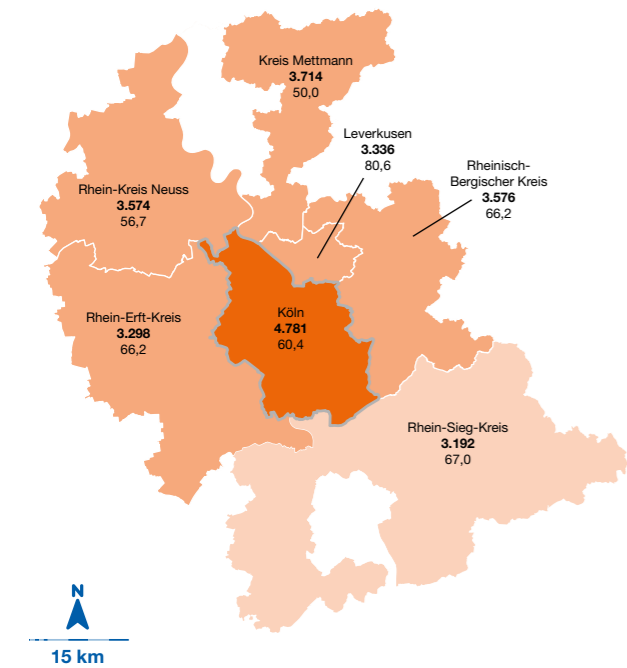
- Aus Neufahrn bei Freising (**LK Freising**) benötigt man mit der S-Bahn (S1) etwa eine halbe Stunde zum Münchner Hauptbahnhof. Der Landkreis Freising ist im Durchschnitt der günstigste im Münchner Umland.
- Aus Ottenhofen (**LK Erding**) dauert die Fahrt zum Hauptbahnhof mit der S-Bahn (S3) rund 30 Minuten. Auch im Landkreis Erding kommt man noch vergleichsweise günstig an Wohneigentum.
- Im Norden des **Landkreises Dachau** liegt Petershausen. Mit dem Regionalexpress fährt man lediglich 20 Minuten nach München.

Nachrichtlich: 446.997 Einpendler, 201.563 Auspendler (insgesamt nach/aus München).

## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? Nach Köln pendeln etwa 305.000 Beschäftigte. Das direkte Umland ist im Schnitt 28 Prozent preiswerter.

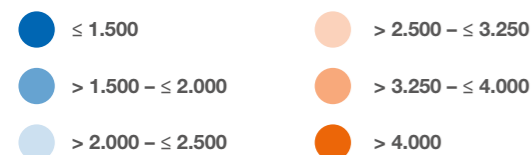
### Preise und Preissteigerungen in Köln und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



**Köln**  
4.781 €  
**+60,4 %**

**Umland\***  
3.440 €  
**+61,6 %**

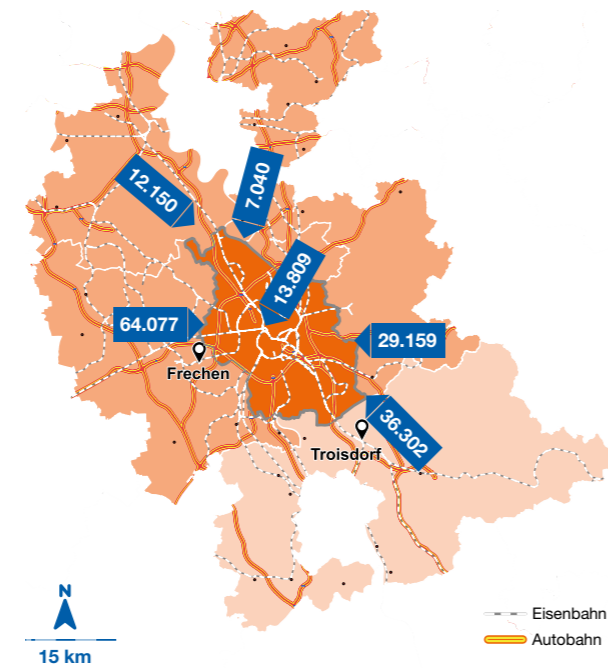


\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

### 53 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Leverkusen (Anzahl), 2022



#### Verkehrsverbindungen:

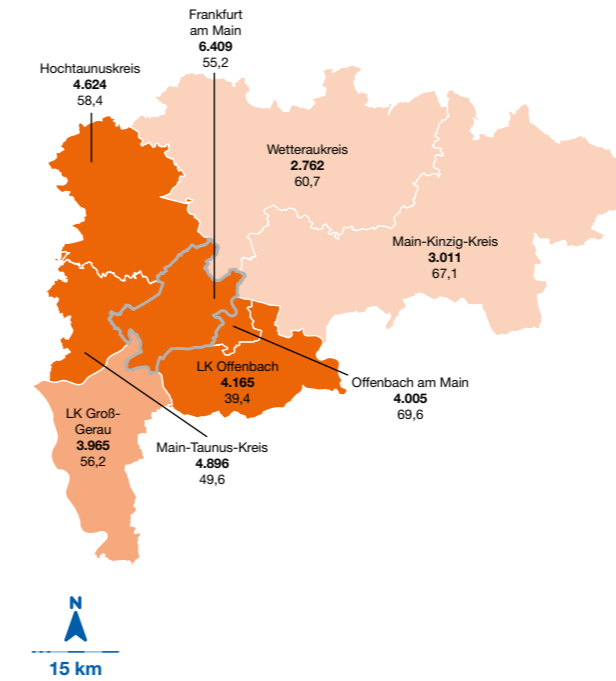
- Aus der 52.000-Einwohner-Stadt Frechen (**Rhein-Erft-Kreis**) ist man in 25 Minuten am zentral gelegenen Kölner Neumarkt. Die Straßenbahn fährt im engen 10-Minuten-Takt.
- Von Troisdorf (**Rhein-Sieg-Kreis**) erreicht man im Regional-express in unter 20 Minuten den Kölner Hauptbahnhof. Der Rhein-Sieg-Kreis ist im Durchschnitt die günstigste Region im Kölner Umland und bietet hervorragende Naherholung im Naafbachtal, der Wahner Heide und der Siegaue.

Nachrichtlich: 305.316 Einpendler, 139.912 Auspendler (insgesamt nach/aus Köln).

## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? In die Finanzmetropole Frankfurt am Main pendeln knapp 399.000 Beschäftigte. 41 Prozent Ersparnis bieten die angrenzenden Regionen im Durchschnitt.

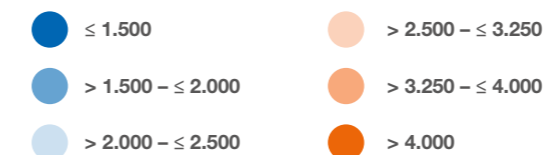
### Preise und Preissteigerungen in Frankfurt am Main und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



**Frankfurt am Main**  
6.409 €  
**+55,2 %**

**Umland\***  
3.802 €  
**+54,7 %**

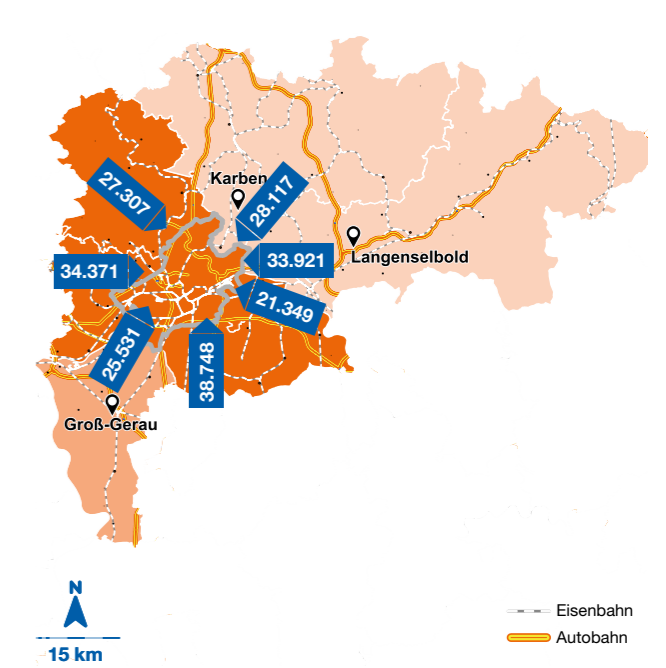


\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

### 52 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Offenbach am Main (Anzahl), 2022



#### Verkehrsverbindungen:

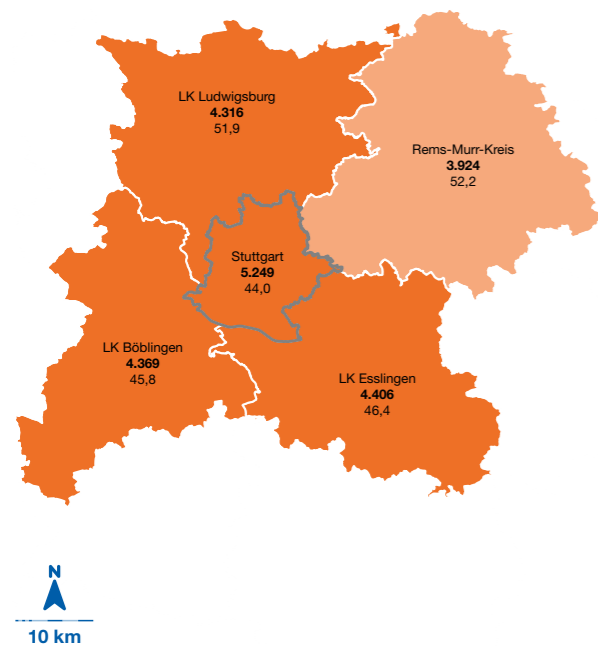
- Aus Karben im **Wetteraukreis** erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof mit der S-Bahn (S6). Aktuell werden eigene Gleise für die S-Bahn verlegt, um Pendlern mehr Zuverlässigkeit zu bieten.
- Aus Langenselbold im östlich von Frankfurt am Main gelegenen **Main-Kinzig-Kreis** fährt man in etwa 30 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof.
- Die Stadt Groß-Gerau im gleichnamigen **Landkreis Groß-Gerau** ist mit S-Bahn und Regionalexpress an Frankfurt am Main angebunden. In etwa 25 Minuten erreicht man die Finanzmetropole.

Nachrichtlich: 399.009 Einpendler, 112.034 Auspendler (insgesamt nach/aus Frankfurt am Main).

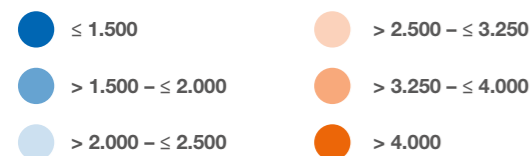
## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? Nach Stuttgart pendeln 269.000 Beschäftigte. Die Preise im Umland sind nur 19 Prozent günstiger.

### Preise und Preissteigerungen in Stuttgart und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022

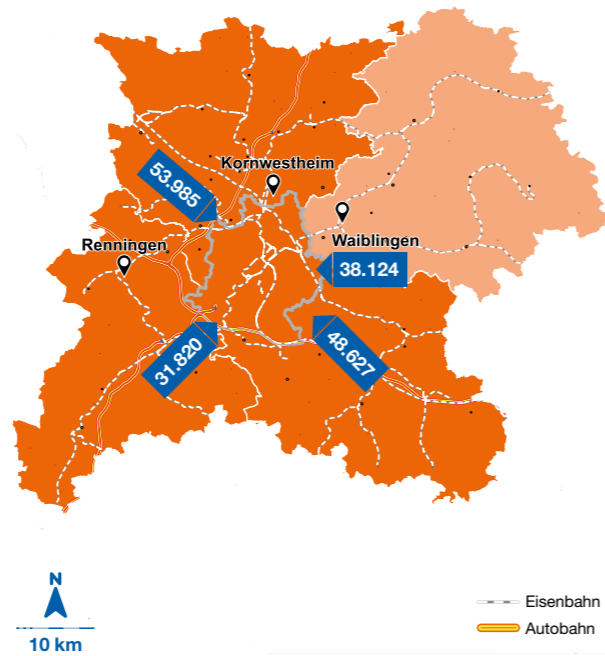


**Stuttgart** 5.249 €  
**Umland\*** 4.264 €  
**+44,0 %**   **+49,0 %**



### Knapp zwei Drittel der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2022



#### Verkehrsverbindungen:

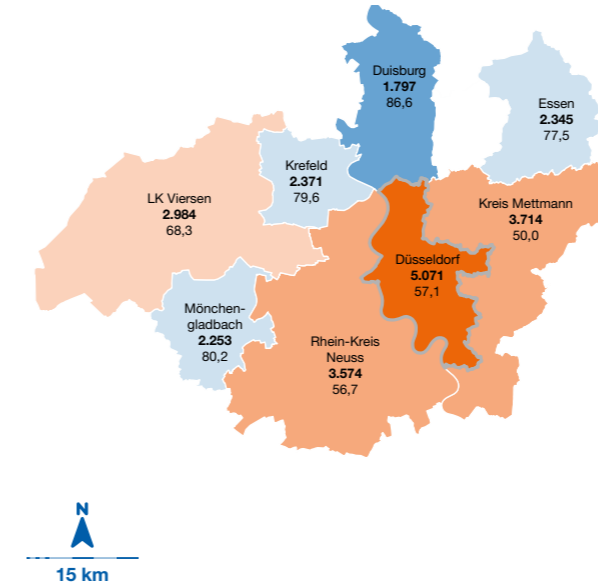
- Waiblingen hat 55.000 Einwohner und liegt im **Rems-Murr-Kreis**. In 15 Minuten erreicht man den Stuttgarter Hauptbahnhof mit der S-Bahn.
- Von Kornwestheim (33.700 Einwohner) im **Landkreis Ludwigsburg** benötigt man nur 12 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt. Es verkehren die S4 und die S5.
- Aus Renningen (18.400 Einwohner) im **Landkreis Böblingen** fahren Pendler etwa eine halbe Stunde zum Hauptbahnhof Stuttgart.

Nachrichtlich: 268.716 Einpendler, 101.523 Auspendler (insgesamt nach/aus Stuttgart).

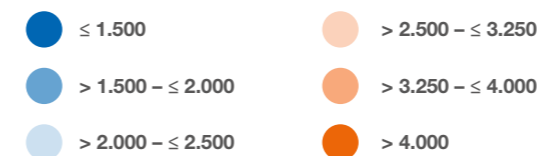
## Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? In die Modestadt Düsseldorf pendeln 278.000 Beschäftigte. Durchschnittlich ist das Umland 46 Prozent preiswerter. Umliegende Städte sind zum Teil noch günstiger.

### Preise und Preissteigerungen in Düsseldorf und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022

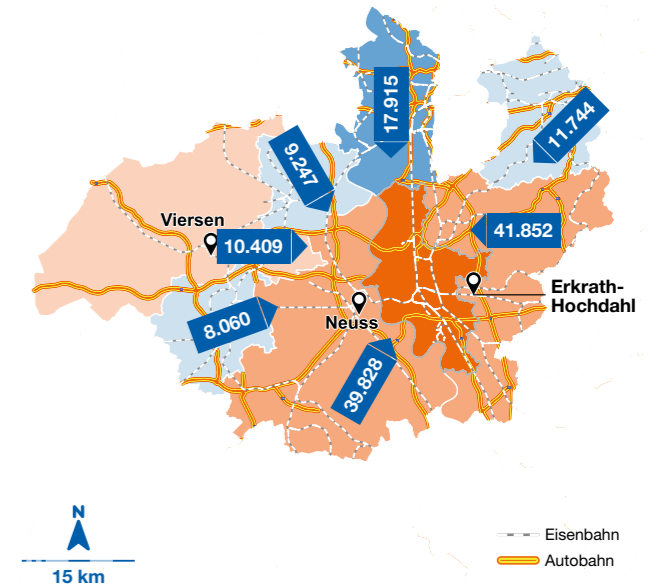


**Düsseldorf** 5.071 €  
**Umland\*** 2.746 €  
**+57,1 %**   **+66,1 %**



### 50 Prozent der Einpendler kommen aus dem Umland

Einpendler aus den Landkreisen und Städten im Umland (Anzahl), 2022



#### Verkehrsverbindungen:

- Neuss im Rhein-Kreis Neuss ist an die S-Bahn-Linien 8 und 11 angebunden. In etwa 15 Minuten ist man am Düsseldorfer Hauptbahnhof. Auch aus den Stadtteilen Norf und Allerheiligen benötigt man nur etwa 30 Minuten.
- Aus Erkrath-Hochdahl im Kreis Mettmann verkehrt die S8 in lediglich 12 Minuten in die Düsseldorfer Innenstadt.
- Aus Viersen im gleichnamigen Landkreis Viersen ist die Anreise nach Düsseldorf in etwa 40 Minuten möglich. Es verkehrt der Regionalverkehr.

Nachrichtlich: 277.674 Einpendler, 97.428 Auspendler (insgesamt nach/aus Düsseldorf)

\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.  
Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

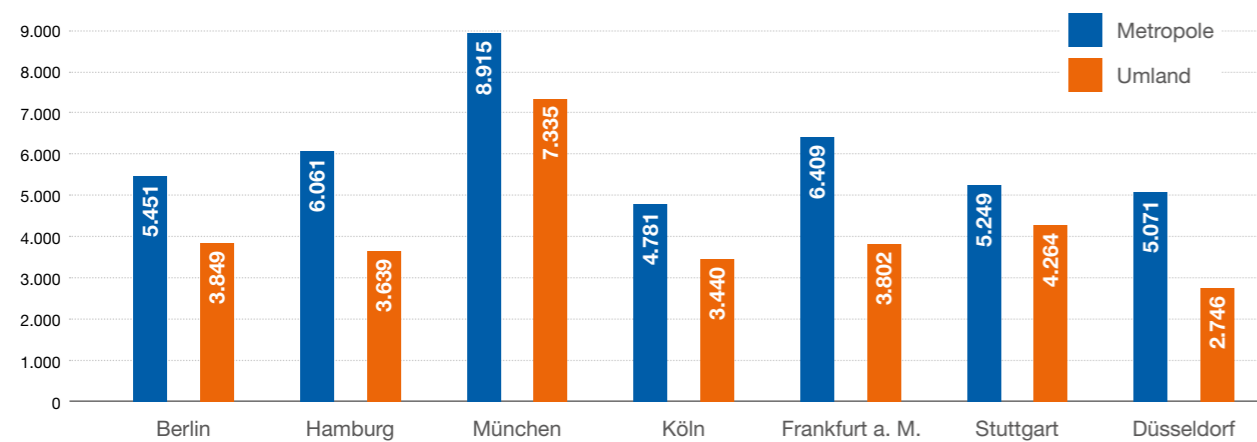
\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.  
Quellen: Bundesagentur für Arbeit; F+B, 2023

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

**Der Kauf im Umland von Berlin und Hamburg hat sich zuletzt am meisten gelohnt.**

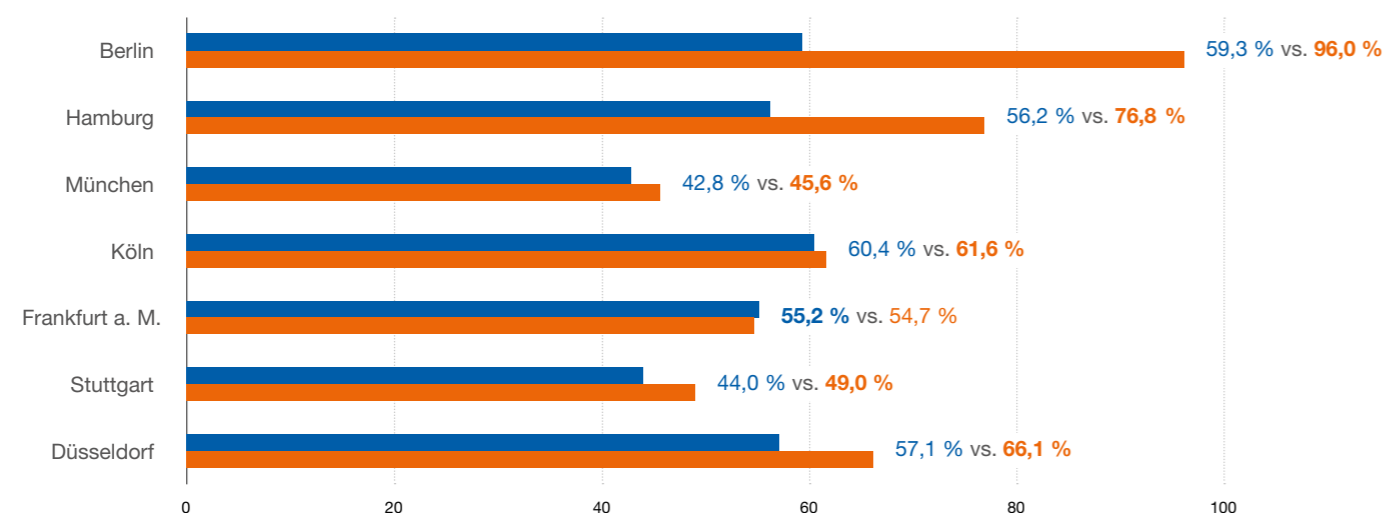
### Kaufen in Metropolen ist teurer als im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in € einer Eigentumswohnung in Städten und eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022



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

Steigerungen der Kaufpreise je m<sup>2</sup> in Prozent für ETW (Bestand) in Städten und EFH (Bestand) in Landkreisen, 2017 bis 2022



## 3b\_Ergebnisübersicht: Deep Dives

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

- In den Metropolen Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg kann man rund 28 Prozent, 42 Prozent bzw. 48 Prozent sparen, wenn man bereit ist, 30 bis 45 Minuten in die Innenstadt zu pendeln.
- Pendelzeiten von 60 bis 90 Minuten ermöglichen Ersparnisse von über 57 bis 65 Prozent.
- In den teuersten Stadtteilen dieser drei Metropolen haben erschwingliche Immobilien oft eine Wohnfläche von deutlich unter 50 m<sup>2</sup>. In der HafenCity in Hamburg sind es lediglich 38 m<sup>2</sup>.
- In Berlin gibt es erschwingliche Immobilien, die größer als 90 m<sup>2</sup> sind. Sie liegen mindestens 10 km von der Innenstadt entfernt, und zwar in Vierteln wie Neu-Hohenschönhausen, Hellersdorf, Falkenhagener Feld und Borsigwalde. Auch in Potsdam kann man zum Teil mehr Wohnfläche bekommen – einige Stadtteile Potsdams gehören mittlerweile jedoch zu den teuersten der gesamten Metropolregion.
- In Hamburg sind erschwingliche Immobilien überall kleiner als im Bundesdurchschnitt von 119 m<sup>2</sup>. Vier Stadtteile (z. B. Neuenfelde und Rönneburg) bieten noch erschwingliche Immobilien von mindestens 100 m<sup>2</sup>. Dafür müssen Käufer jedoch mindestens 18 km weit in die Innenstadt fahren.
- In der vergleichsweise kleinen Metropole Frankfurt am Main (Hamburg ist 3-mal größer, Berlin ist fast 4-mal größer) reicht die Spannweite erschwinglicher Immobilien von 45 m<sup>2</sup> (Westend-Süd) bis 91 m<sup>2</sup> (Sossenheim). Im benachbarten Wiesbaden-Medenbach erhält man im Schnitt immerhin 105 m<sup>2</sup>.

## 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 3,85 Mio. Einwohner, 891,8 km <sup>2</sup>		Frankfurt am Main 764.000 Einwohner, 248,3 km <sup>2</sup>		Hamburg 1,85 Mio. Einwohner, 755,2 km <sup>2</sup>	
	Preis	Ersparnis	Preis	Ersparnis	Preis	Ersparnis
<b>Bis 15 Minuten</b>	6.815 €	–	6.808 €	–	7.558 €	–
<b>15 bis 30 Minuten</b>	5.309 €	22 %	4.600 €	32 %	5.183 €	31 %
<b>30 bis 45 Minuten</b>	4.911 €	28 %	3.942 €	42 %	3.904 €	48 %
<b>45 bis 60 Minuten</b>	4.100 €	40 %	3.303 €	51 %	3.117 €	59 %
<b>60 bis 90 Minuten</b>	2.409 €	65 %	2.936 €	57 %	2.846 €	62 %

Berücksichtigung finden hier reine Angebotspreise für den Gesamtzeitraum 2022. Durchschnittliche Fahrtzeit mit dem Pkw. Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Kaufpreise in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

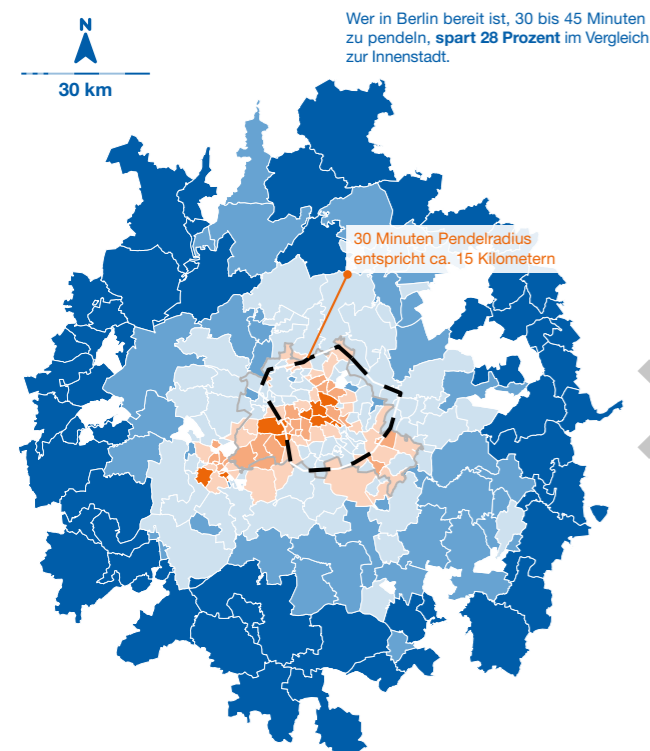
Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value AG, 2023

## Wie weit müssen Berliner pendeln?

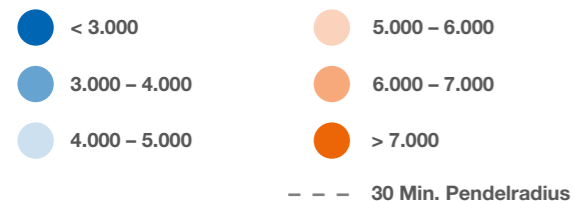
In Berlin kommt man in 30 Minuten nur bis knapp an die Stadtgrenze.

### Preise für Wohnimmobilien in Berlin

Preise je m<sup>2</sup>, 2022



In zehn Stadtteilen zahlt man mehr als 7.000 € je m<sup>2</sup>. In 41 Stadtteilen ist ein m<sup>2</sup> Wohneigentum für weniger als 5.000 € zu haben.

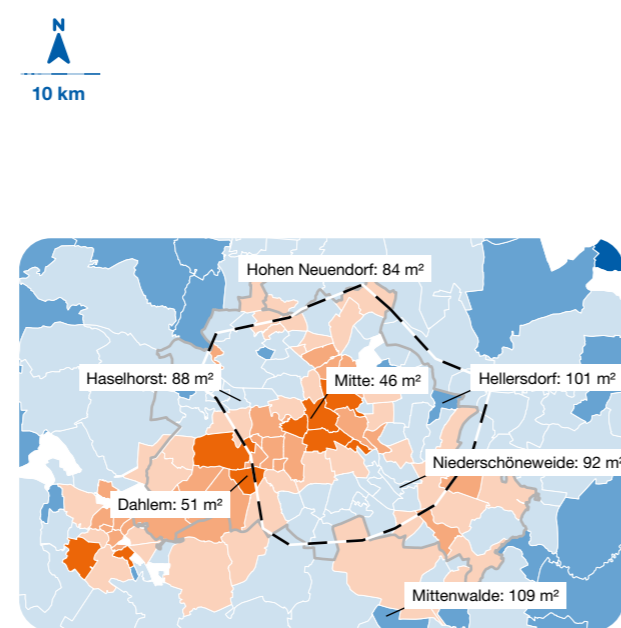


Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Quellen: Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



Für 388.000 € bekommt ein Berliner in der Innenstadt 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 95 m<sup>2</sup>.

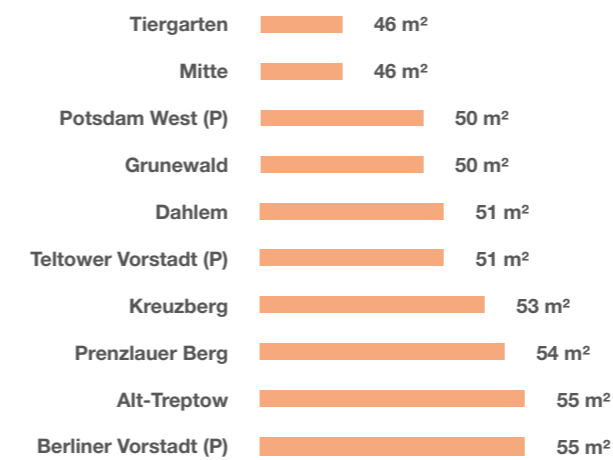
## In welchen Berliner Stadtteilen ist die Wohnfläche für 388.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

Teures Band von Friedrichsfelde bis Potsdam.

Aufstrebende Berliner Viertel bieten in der Bundeshauptstadt den größten erschwinglichen Wohnraum.

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



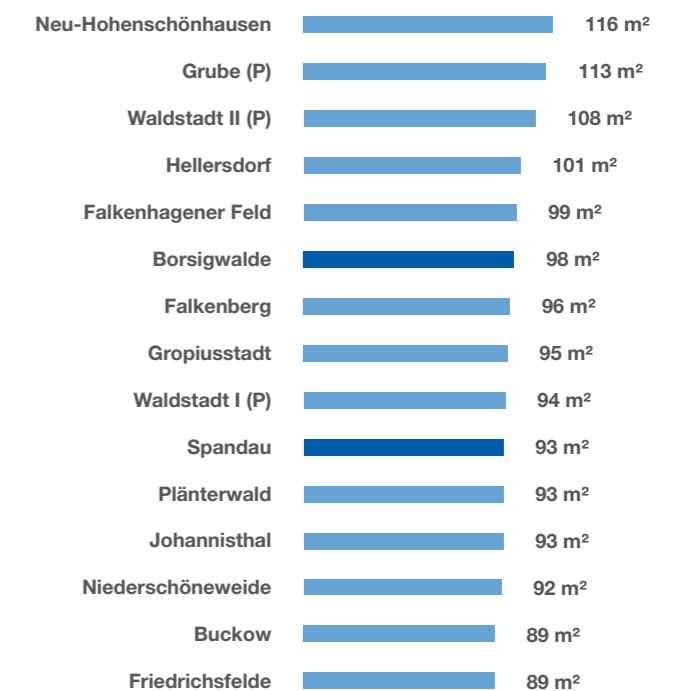
Innerhalb der zehn teuersten Stadtteile variiert die Erschwinglichkeit stark. Am Prenzlauer Berg und in Potsdam West bekommt man etwa 19 Prozent mehr Wohnraum als im Stadtteil Tiergarten.

Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Quellen: Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



#### Erschwingliche Stadtteile in Berlin mit hoher Lebensqualität:

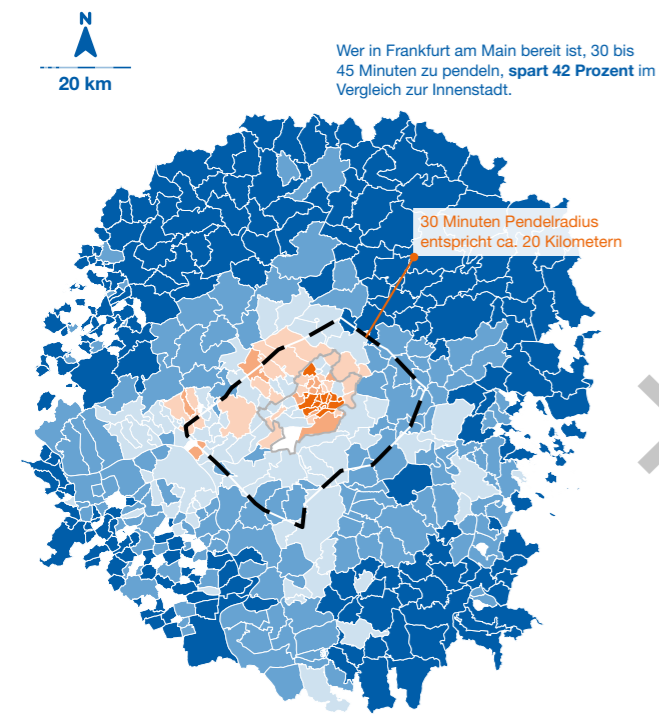
→ Der Stadtteil **Borsigwalde** liegt im Bezirk Reinickendorf, im Nordwesten Berlins. Durch seine unmittelbare Nähe zum Tegeler Forst und See im Westen sowie den Steinbergpark im Norden bietet der Stadtteil einen hohen Erholungs- und Freizeitcharakter. Entstanden ist Borsigwalde zwischen 1899 und 1909 als Kolonie für Arbeiter und Angestellte der Borsigwerke. Noch heute findet man dort nahezu geschlossene Fassadenbilder gotisch-barocker Wohnhäuser.

→ Einen ganz besonderen Charme verspricht der Stadtteil **Spandau**, namensgebender Ortsteil des gleichnamigen Bezirkes im Berliner Westen. Herzstück ist dabei die Altstadt, die mit ihrer Fußgängerzone zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Umgeben von der Spree, bietet Spandau zudem einen hohen Freizeitcharakter. Ein eigener Bahnhof mit ICE-Halt, malerische Gaststätten entlang der Havel und die Spandauer Zitadelle, die besonders im Sommer mit verschiedenen Events viele Besucher anlockt, komplettieren das attraktive Bild Spandaus.

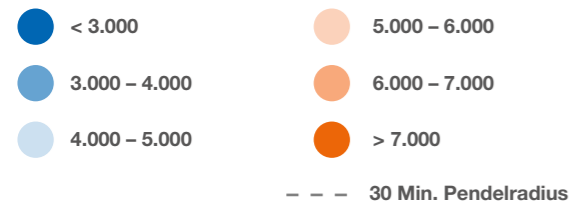
## Wie weit müssen Frankfurter pendeln? Frankfurter schaffen es in 30 Minuten am weitesten raus aus der Stadt.

### Preise für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Preise je m<sup>2</sup>, 2022



In drei Stadtteilen zahlt man mehr als 8.000 € je m<sup>2</sup>. In neun Stadtteilen ist ein m<sup>2</sup> Wohneigentum für unter 5.000 € zu haben.

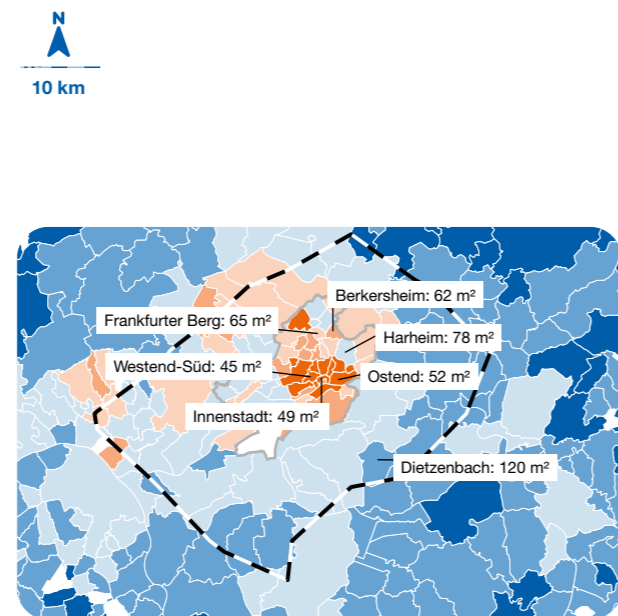


Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Quellen: Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022

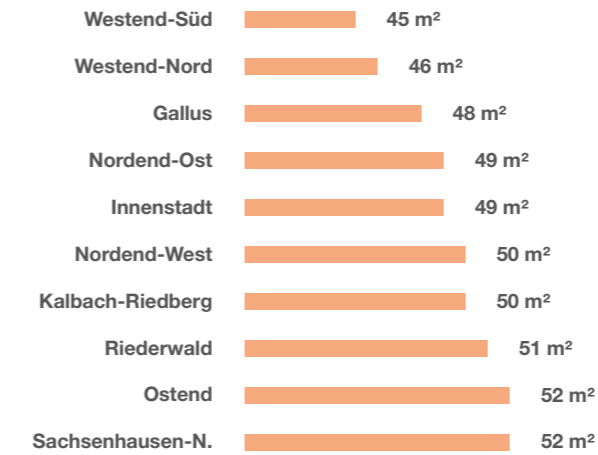


Für 388.000 € bekommt ein Frankfurter in der Innenstadt 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 117 m<sup>2</sup>.

## In welchen Stadtteilen in Frankfurt am Main ist die Wohnfläche für 388.000 € am kleinsten, in welchen am größten? In fünf Frankfurter Stadtteilen bekommt man weniger als 50 m<sup>2</sup>. Mehr Wohnfläche erhält man in Wiesbaden.

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



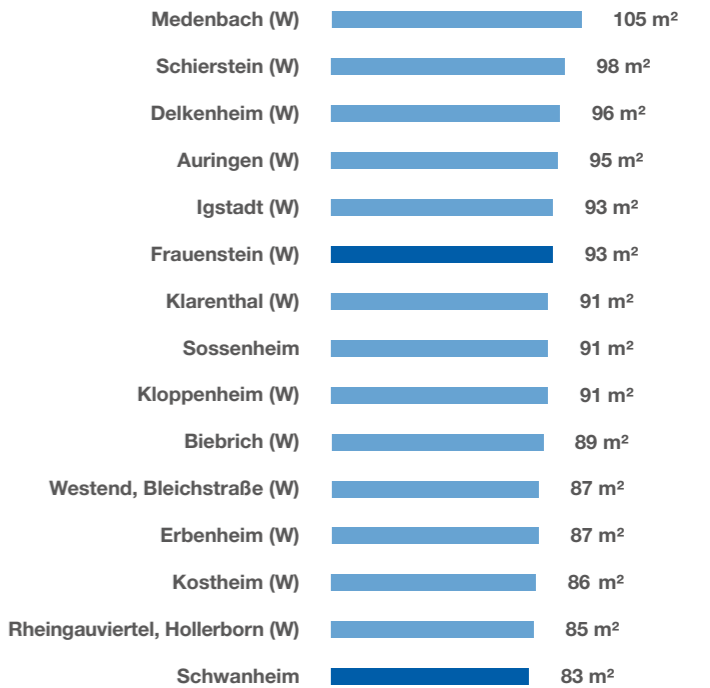
In Seckbach erhält man für das gleiche Geld 20 Prozent mehr Wohnraum als in den Stadtteilen Westend-Süd und Gutleutviertel. In den teuersten Wohnlagen bekommt man in Frankfurt am Main weniger Wohnraum als in den teuersten Berliner Vierteln.

Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Quellen: Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



### Erschwungliche Stadtteile in Frankfurt am Main und Wiesbaden mit hoher Lebensqualität:

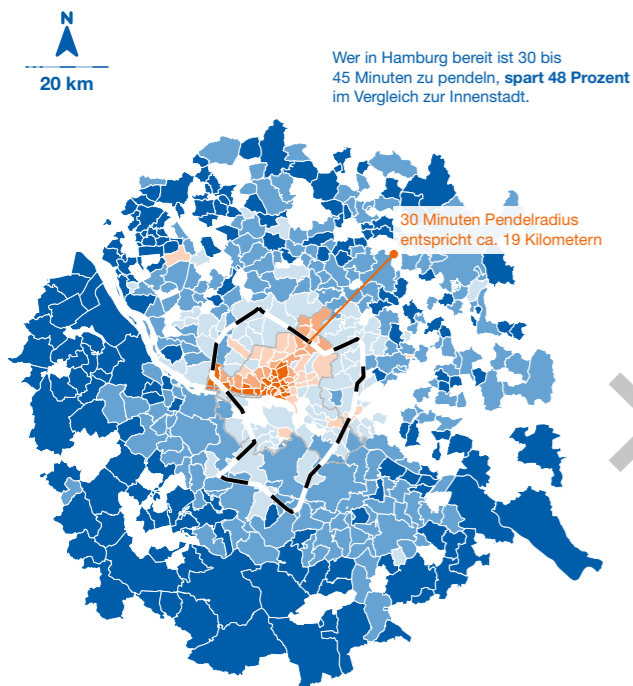
→ Der Wiesbadener Stadtteil **Frauenstein** liegt ganz im Westen des Stadtgebiets. Besonders attraktiv macht den Stadtteil seine sehr grüne Lage, die vom Wein- und Obstanbau geprägt ist und jährlich viele Besucher anlockt. Mit seinen verschiedenen Tälern und Bachläufen lädt das Gebiet dabei zu intensiven Spaziergängen ein. Das Zentrum Wiesbadens lässt sich mittels einer direkten Busverbindung innerhalb von gut 30 Minuten erreichen.

→ **Schwanheim** liegt im Südwesten der Mainmetropole Frankfurt am Main und besticht insbesondere durch seine unterschiedlichen Naturflächen. Besonders hervorzuheben sind dabei der Schwanheimer Wald sowie die Schwanheimer Düne, ein Relikt einer mittelalterlichen Dünenlandschaft. Die unmittelbare Lage am Main rundet das Angebot an unterschiedlichen Möglichkeiten der Naherholung ab. Das Zentrum Frankfurts ist rund acht Kilometer entfernt und mit dem Auto in gut 20 Minuten zu erreichen.

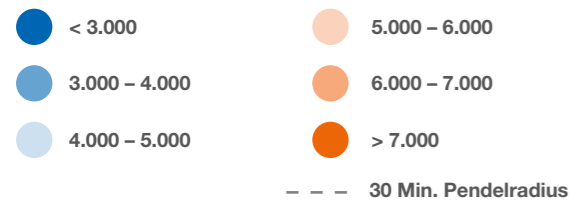
## Wie weit müssen Hamburger pendeln? Hamburger können durch das Pendeln in die Innenstadt am meisten sparen.

### Preise für Wohnimmobilien in Hamburg

Preise je m<sup>2</sup>, 2022



Die Bezirke mit der geringsten Erschwinglichkeit befinden sich größtenteils im Zentrum Hamburgs und nördlich sowie westlich davon. In 14 Stadtteilen zahlt man mehr als 8.000 € je m<sup>2</sup>.

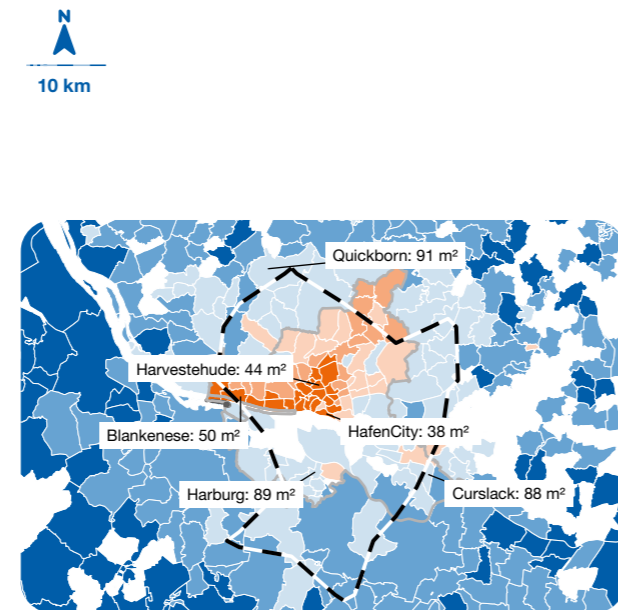


Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Quellen: Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

### Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



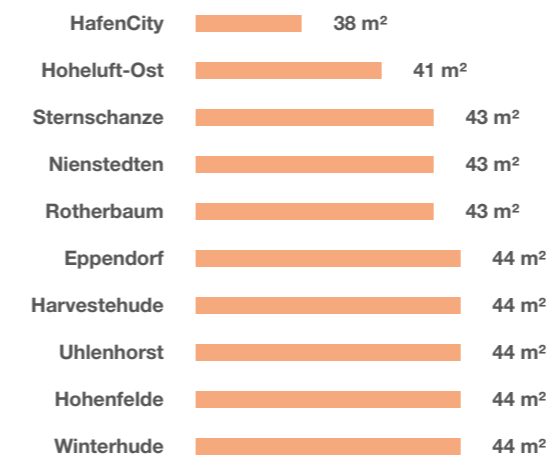
Für 388.000 € bekommt ein Hamburger in der Innenstadt lediglich 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 124 m<sup>2</sup>.

## In welchen Hamburger Stadtteilen ist die Wohnfläche für 388.000 € 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 m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



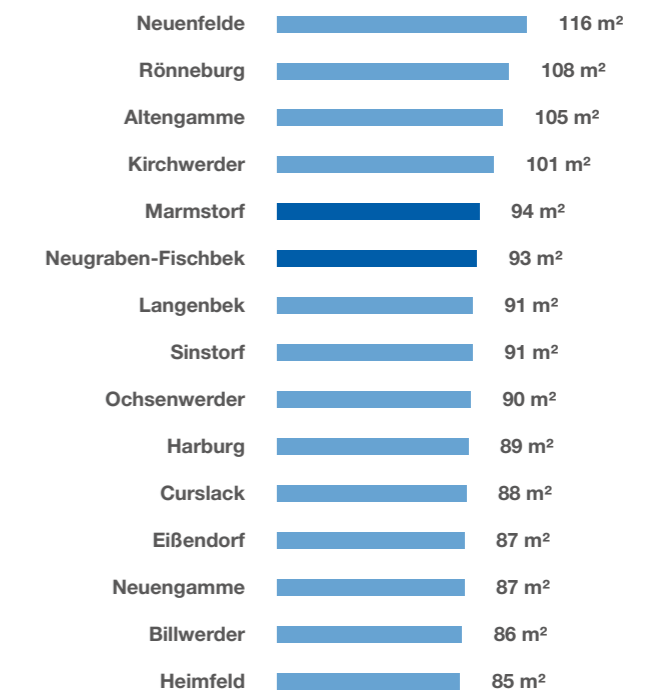
In allen zehn teuersten Stadtteilen Hamburgs liegt die Flächenschwänglichkeit noch unter der von Berlin-Tiergarten (50 m<sup>2</sup>). In Hamburg liegen die m<sup>2</sup>-Preise in 41 Prozent der Stadtteile über 5.000 €.

Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Quellen: Europace; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



#### Erschwingliche Stadtteile in Hamburg mit hoher Lebensqualität:

→ Der Hamburger Stadtteil **Marmstorf** gehört zum Niedergebirgsland und zeichnet sich durch seine vergleichsweise hügelige Landschaft aus. Die Region lädt zum Wandern und Erholen ein. Im Nordosten grenzt der Stadtteil zudem an den Harburger Stadtpark, der mit dem Außenmühlenteich ein reichhaltiges Freizeitangebot aufwartet. Bis zur Hamburger Innenstadt sind es mit dem Auto nur rund 25 Minuten, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in gut 35 Minuten dort.

→ Einen ruhigen Wohnvorort stellt auch **Neugraben-Fischbek**, im Südwesten der Metropole gelegen, dar. Den Stadtteil prägen gepflegte Einfamilienhäuser und Wohnsiedlungen. Einzigartig ist zudem die Lage in der Natur. Nördlich der durch den Stadtteil verlaufenden Cuxhavener Straße befindet sich das Naturschutzgebiet Moorgürtel. Südlich der Bundesstraße liegt die Fischbeker Heide mit dem Heidschnuckenweg, welcher 2014 zum schönsten Wanderweg Deutschlands gekürt wurde. Über eine eigene S-Bahn-Station lässt sich das Zentrum Hamburgs in knapp 25 Minuten erreichen.



# 4\_ Wohnpräferenzen und -möglichkeiten

50–61 **4a\_Ergebnisübersicht:**  
**Wandern und Pendeln**  
Wo wohnen und wo  
arbeiten wir?

62–79 **4b\_Ergebnisübersicht:**  
**Unsere große  
Bevölkerungsbefragung**  
Was können wir uns leisten  
und was wollen wir uns  
leisten?



## 4a\_Ergebnisübersicht: Wandern und Pendeln

### Wo wohnen und wo arbeiten wir?

- Die Bevölkerung der 30- bis unter 50-Jährigen wächst in 325 der 400 Regionen in Deutschland. Besonders attraktiv für diese Altersgruppe sind die Landkreise. 286 der 325 Regionen mit positivem Wanderungssaldo sind Landkreise.
- Der Trend zum Wegzug der 30- bis unter 50-Jährigen aus den Städten setzt sich fort. Städte verlieren durchschnittlich 11,1 Einwohner je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. Landkreise, v. a. im Umland großer Städte, sind Zielorte dieser Altersgruppe.
- 61 Prozent aller Regionen verzeichnen einen Zuzug der 18- bis unter 30-Jährigen. Bis auf Neumünster und Salzgitter wachsen alle Städte Deutschlands in der Altersgruppe. Auch jeder zweite Landkreis wächst. Dies gilt besonders für Landkreise mit guten Ausbildungsmöglichkeiten und im Umland großer Städte.
- Unter den 18- bis unter 30-Jährigen gewinnen die Städte 2021 im Mittel 43,9 Einwohner je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe. Über alle Landkreise hinweg beträgt der Saldo 1,4.
- Ein knappes Drittel (30 Prozent) der Regionen hat eine starke Arbeitsortfunktion und verzeichnet Einpendlerüberschüsse. Dies gilt insbesondere für große Städte. 91 der 106 kreisfreien Städte haben einen positiven Pendlersaldo.
- Alle Landkreise in Ostdeutschland verzeichnen Auspendlerüberschüsse. Im Westen profitieren Landkreise stärker von Agglomerationseffekten.
- 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

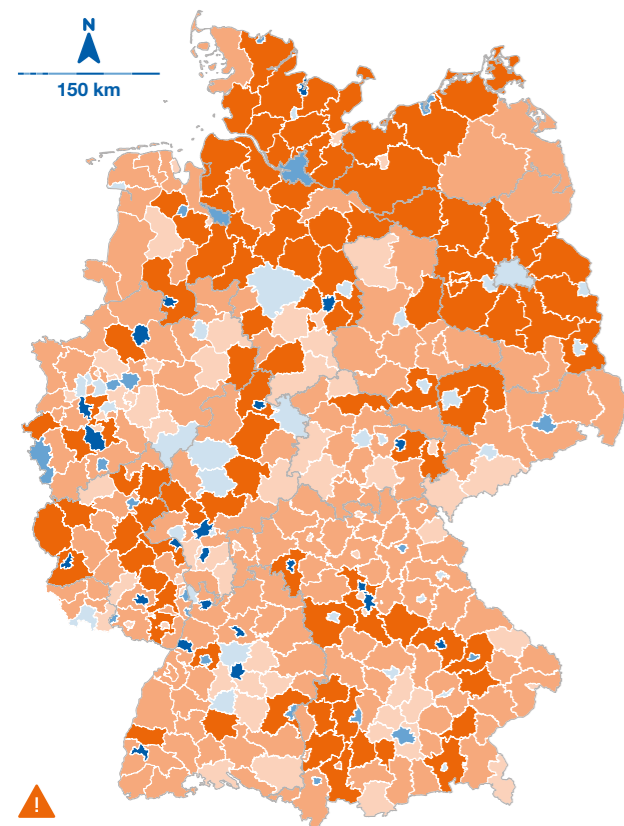
- Den höchsten Zuzug bei den 30- bis unter 50-Jährigen verzeichnet der Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg) südlich von Berlin. Der Saldo beträgt 39,5 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. Die Stadt Frankfurt am Main erlebt die stärkste relative Abwanderung in dieser Altersgruppe (-31,3).
- In allen Metropolen wandern mehr 30- bis unter 50-Jährige ab als zu. Der Saldo schwankt zwischen -4,3 (Berlin) und -31,3 (Frankfurt am Main).
- Wider dem Trend wächst die Bevölkerung der 30- bis unter 50-Jährigen zuwanderungsbedingt in vielen Mittelstädten in NRW. Zuzügler profitieren von zumeist günstigen m<sup>2</sup>-Preisen und städtischer Infrastruktur. Remscheid hat den höchsten Saldo (10,1). Im Durchschnitt liegt der Wanderungssaldo bei den 30- unter 50-Jährigen in westdeutschen Mittelstädten jedoch bei -8,9.
- Alle ostdeutschen Mittelstädte verlieren 30- bis unter 50-Jährige. In Halle/Saale schrumpft diese Altersgruppe in geringerem Maße als im Durchschnitt der ostdeutschen Mittelstädte (-3,6 vs. -8,0).
- In West wie Ost bevorzugen die 30- bis unter 50-Jährigen Landkreise. Getrieben durch den Wachstumsdruck in der Bundeshauptstadt Berlin fällt der Zuzug in ostdeutschen Landkreisen höher als in westdeutschen (15,3 vs. 11,1). Ein weiterer Zuzugskorridor ist entlang der Achse Bremen-Kiel.
- Den höchsten Wanderungssaldo bei den 18- bis unter 30-Jährigen hat München (79,5). Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat die stärkste relative Abwanderung (-31,5).
- Alle Metropolen verzeichnen starke Wanderungsgewinne bei den Jüngeren. Auf München folgen Berlin (65,9) und Düsseldorf (63,3).
- Mittelstädte, die auch Hochschulstandorte sind, verzeichnen die stärksten Wanderungsgewinne. In Westdeutschland liegt Regensburg (77,7) vorne. In Ostdeutschland ist Leipzig bei jungen Menschen besonders beliebt (73,9).
- Die demografische Entwicklung der jüngeren Bevölkerung in den Landkreisen unterscheidet sich zwischen Ost und West. Während die westlichen Landkreise junge Menschen gewinnen (2,3), verlieren ostdeutsche Landkreise diese (-5,5).
- (Große) Städte beheimaten viele und vielfältige Unternehmen und bilden daher wichtige Arbeitsmärkte. Unter den Metropolen hat Frankfurt am Main den höchsten Pendlersaldo (46,6), gefolgt von Düsseldorf (40,6).
- Die bayerische Stadt Schweinfurt hat den höchsten Pendlersaldo (60 je 100 Beschäftigte). Den Landkreis Südwestpfalz verlassen hingegen viele Personen, um zu arbeiten (-136,1).

## Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

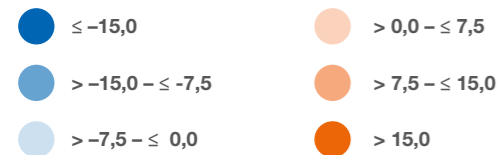
Die 30- bis unter 50-Jährigen zieht es in das Umland der Städte. Auch das weitere Umland, etwa um München, gewinnt an Bevölkerung in dieser Altersgruppe.

### Mehr Platz für die Familie: 30- bis unter 50-Jährige bevorzugen günstigeres Umland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021



⚠ **Ø DE: 3,7**  
**Max.:** 39,5 LK Dahme-Spreewald  
**Min.:** -31,3 Frankfurt am Main

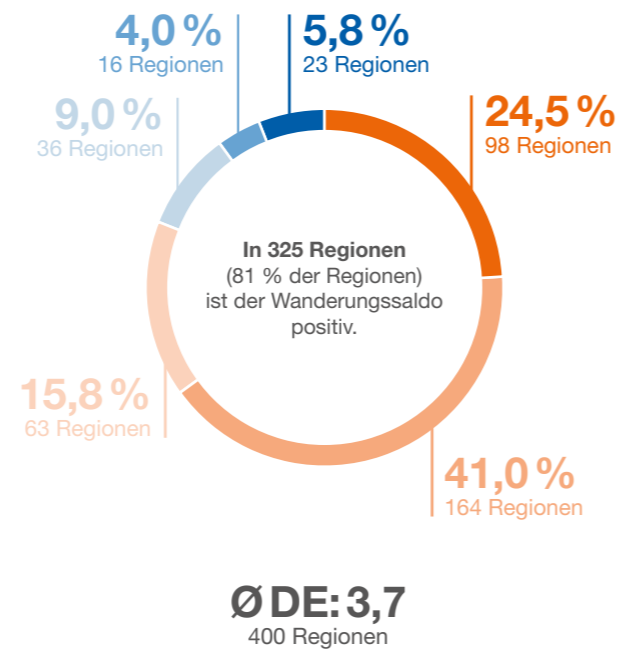


**Legende:** Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

### Verteilung der Wanderungssalden

Anteil der Regionen, in denen der Wanderungssaldo in die jeweilige Kategorie fällt; Anzahl der Regionen



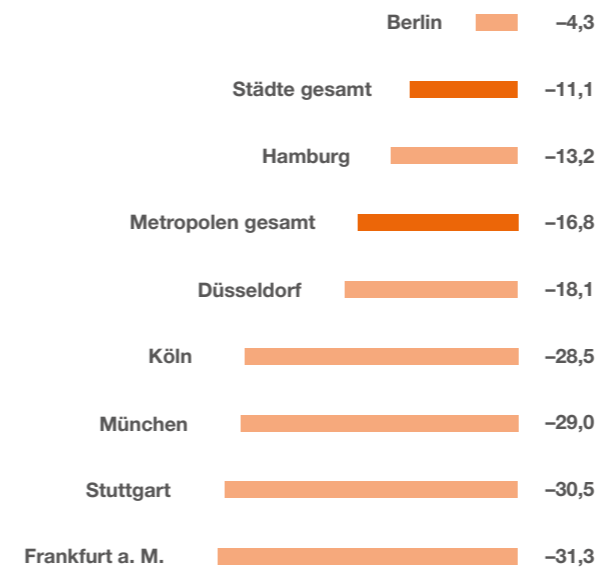
Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.

## Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

Die Metropolen sowie die Mittelstädte in West und Ost verlieren 30- bis unter 50-Jährige. Einige Mittelstädte in NRW entwickeln sich gegen den Trend.

### Die sieben Metropolen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021



### 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, 2021



\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

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

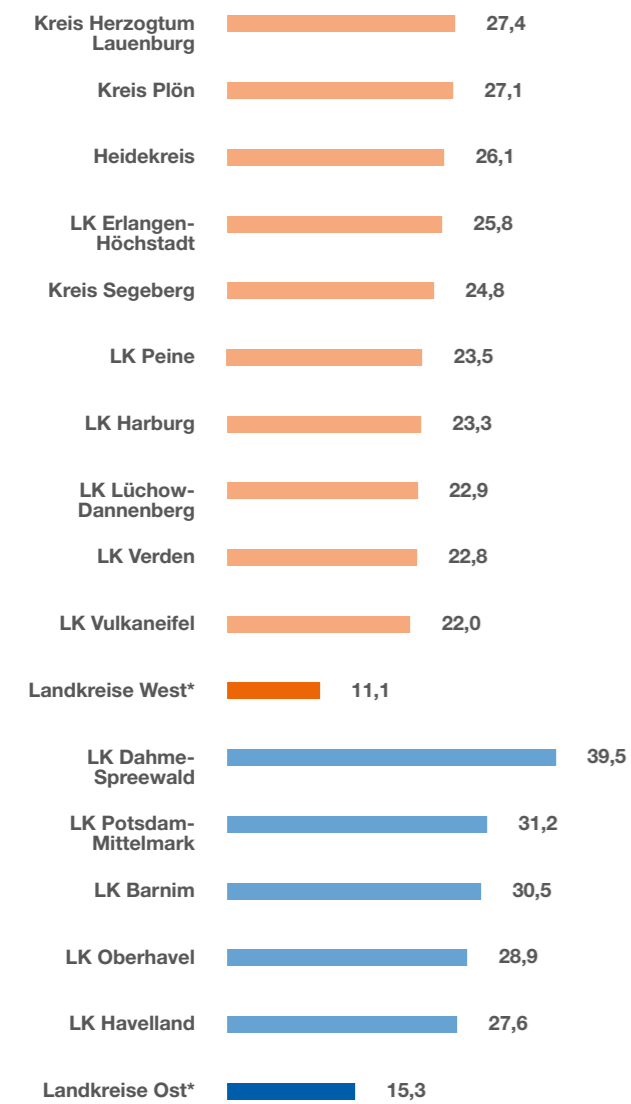
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

## Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

Die Landkreise im Osten wachsen im Schnitt stärker als im die Westen. Das Berliner Umland gewinnt am deutlichsten. Auch Landkreise im Norden verzeichnen Wanderungsgewinne.

### 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, 2021



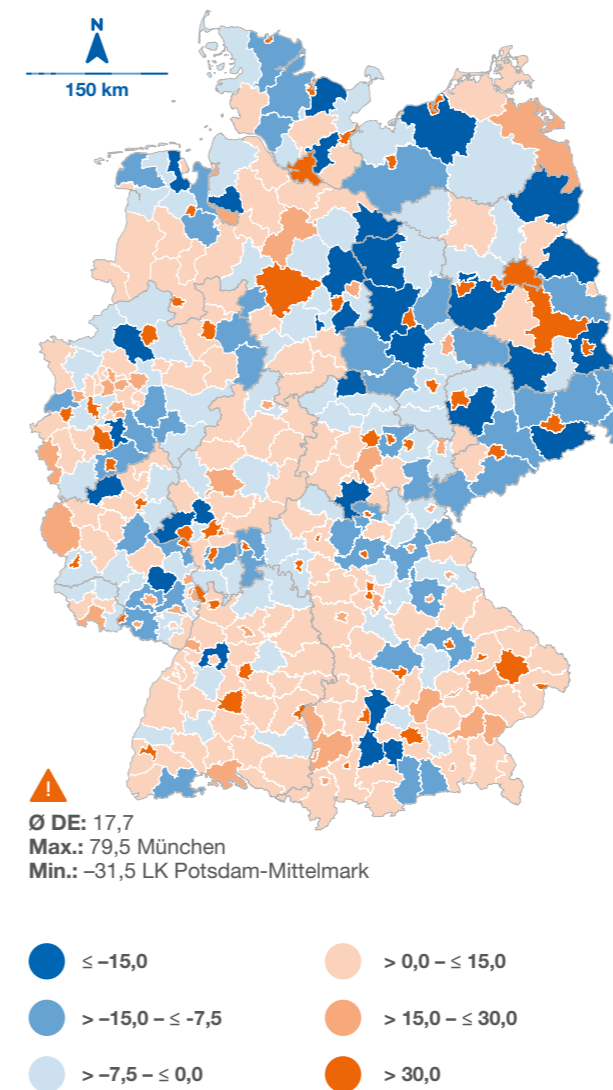
\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.  
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

## Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

Die stärksten Zuwanderungsströme bei den 18- bis unter 30-Jährigen erfahren die Großstädte.

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

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021

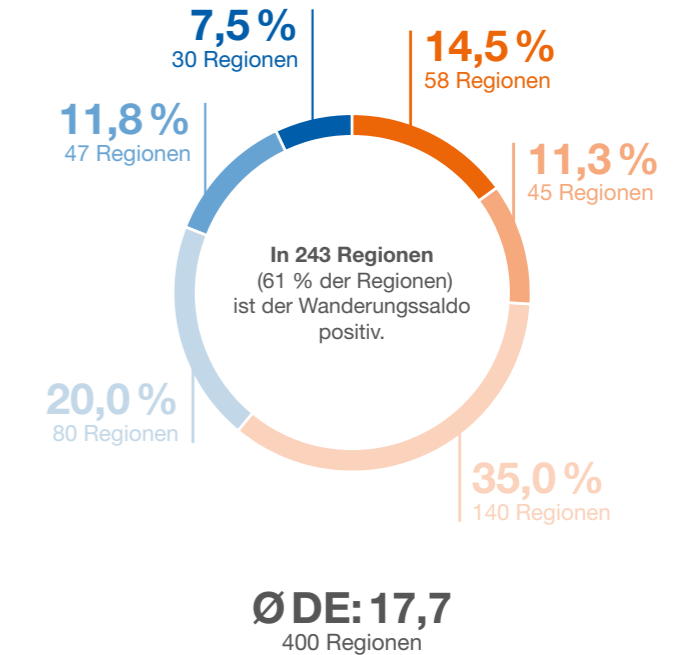


Legende: Wanderungssaldo der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

### Verteilung der Wanderungssalden

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



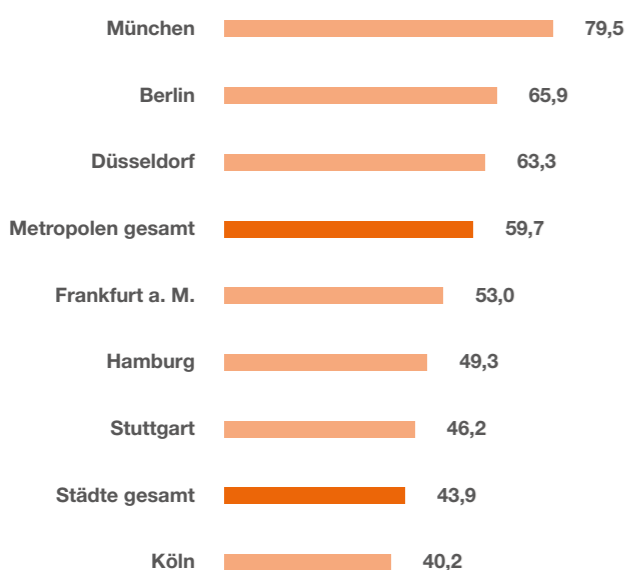
Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.

## Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

18- bis unter 30-Jährige zieht es in die Städte. Gute Ausbildungsmöglichkeiten haben eine starke Sogwirkung im Westen wie im Osten der Bundesrepublik.

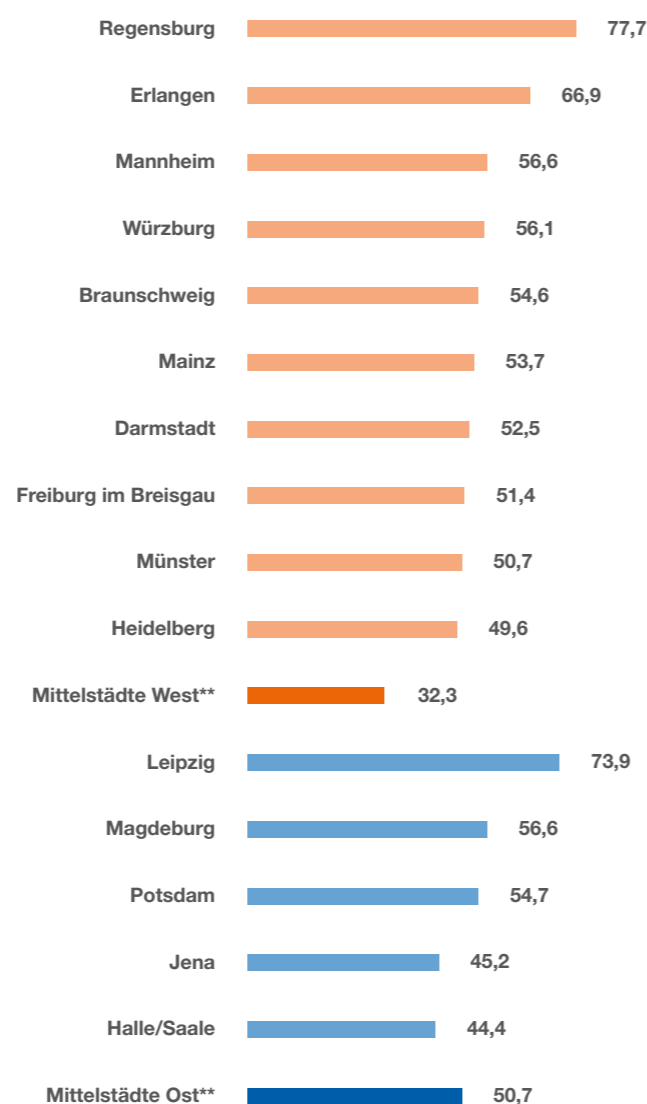
### Die sieben Metropolen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021



### 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, 2021

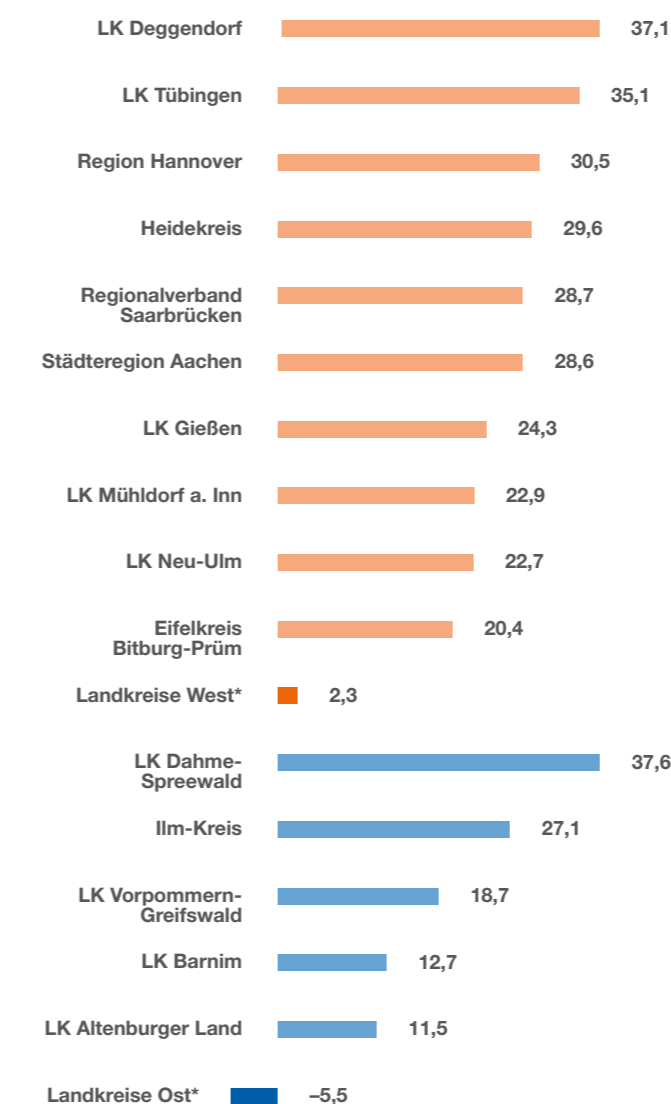


## Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

Die Nähe zu Großstädten sowie Hochschulen und Universitäten führt auch zum Zuzug der 18- bis unter 30-Jährigen in Landkreisen. Im Schnitt verlieren Landkreise im Osten aber.

### 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, 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.  
\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

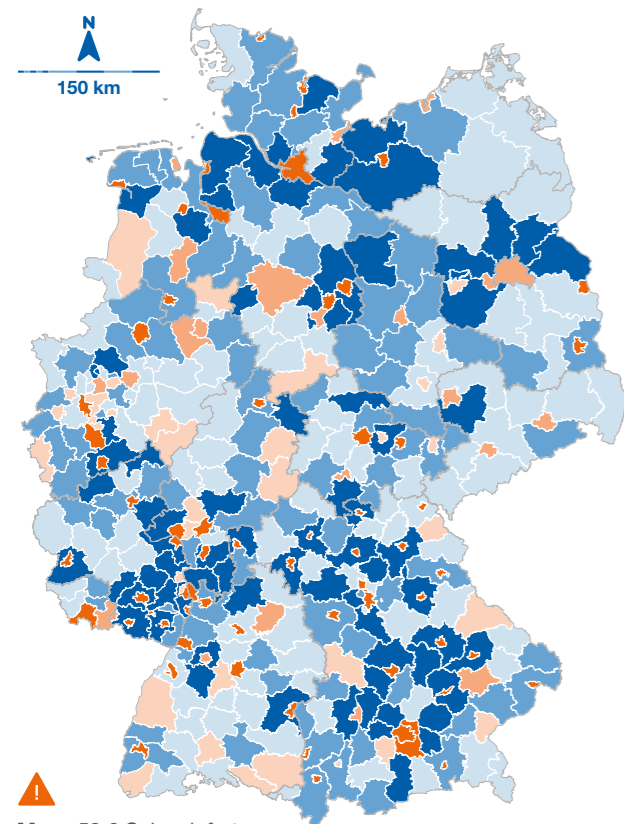
\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.  
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

## Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

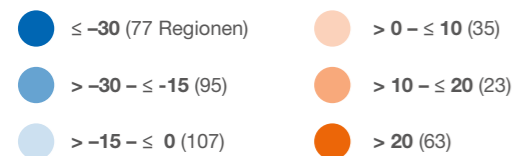
Beschäftigte pendeln aus dem Umland in die Städte.  
Mit höheren Immobilienpreisen steigt dort auch der Pendlersaldo.

30 Prozent der Regionen haben einen positiven Pendlersaldo

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2022



Max.: 59,6 Schweinfurt  
Min.: -136,1 LK Südwestpfalz



Legende: Pendlersaldo (Einpendler - Auspendler) je 100 SvB\* am Arbeitsort, 2022

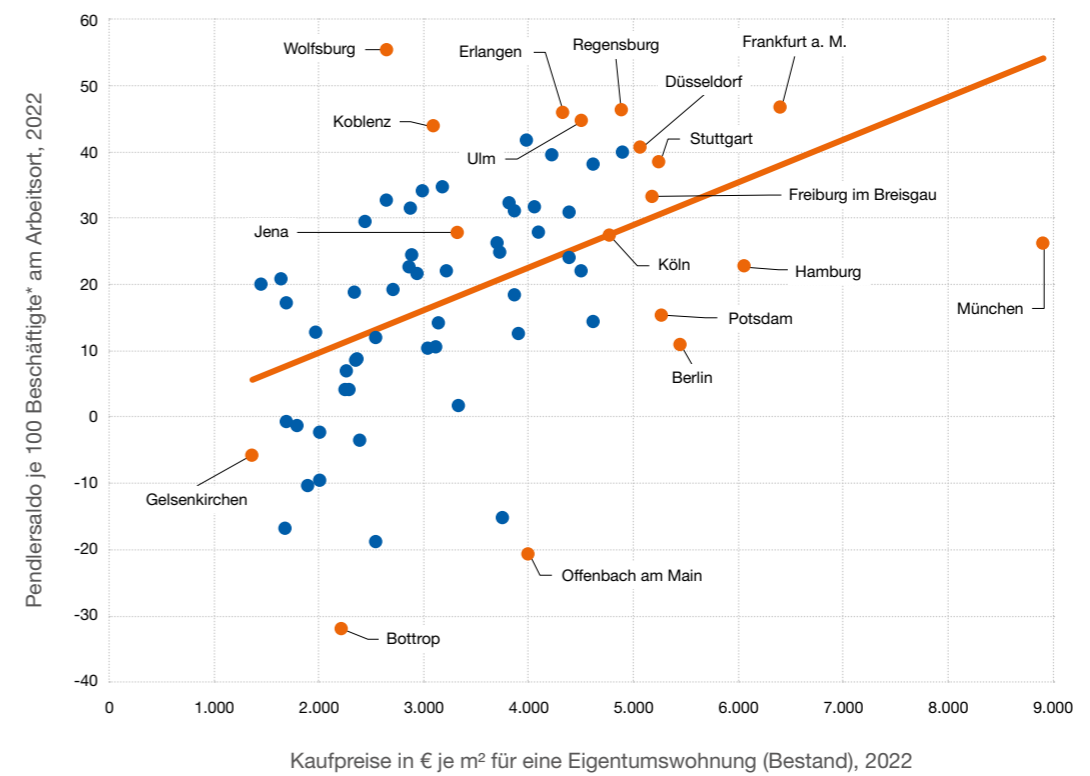
\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

## Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

Beschäftigte pendeln aus dem Umland in die Städte.  
Mit höheren Immobilienpreisen steigt dort auch der Pendlersaldo.

Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo

Abhängige Variable: Pendlersaldo je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2022  
(Subsample für Metropolen und Mittelstädte)



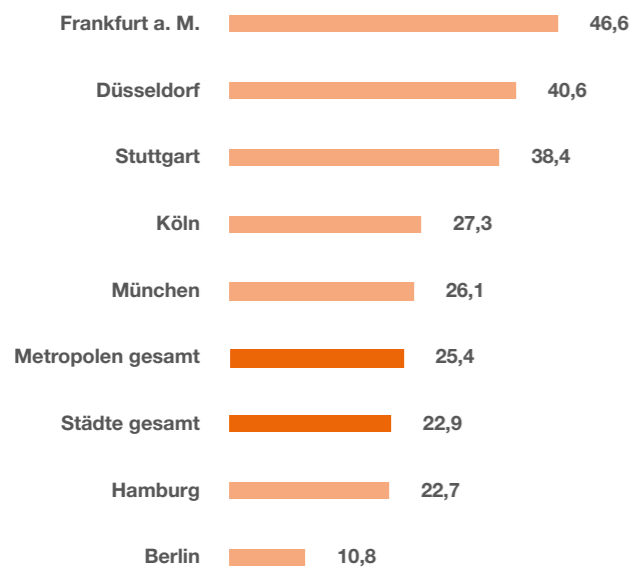
\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

## Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

Vielfältige Chancen auf dem Arbeitsmarkt machen Metropolen zu begehrten Arbeitsorten. Wirtschaftsstarke Mittelstädte haben eine wichtige Ankerfunktion für das Umland.

### Die sieben Metropolen

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2022



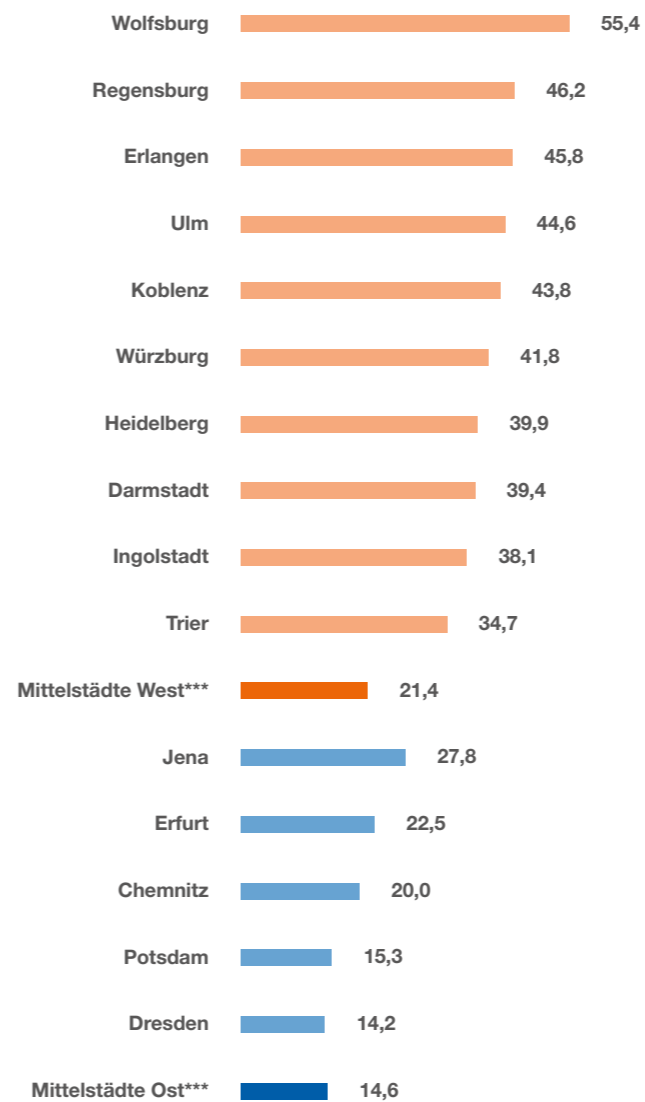
\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

## Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

Vielfältige Chancen auf dem Arbeitsmarkt machen Metropolen zu begehrten Arbeitsorten. Wirtschaftsstarke Mittelstädte haben eine wichtige Ankerfunktion für das Umland.

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

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2022



\*\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.  
\*\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Beschäftigten.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

## 4b\_Ergebnisübersicht: Unsere große Bevölkerungsbefragung

### Was können wir uns leisten und was wollen wir uns leisten?

- Nach eigenen Angaben lebt nur etwa die Hälfte der Bewohner Deutschlands in einem Eigenheim. Damit ist Deutschland im europäischen Vergleich das Land mit dem geringsten Anteil.
- Bei höheren Einkommen und kleineren Wohnorten steigt die Eigentümerquote.
- Der Anteil der Befragten, die einen Immobilienkauf als lohnenswert betrachten, sinkt zwar, doch nach wie vor lohnt sich nach Einschätzung von 56 Prozent der Befragten ein Wohneigentumserwerb. Auch in unsicheren Zeiten plant noch ein Viertel der Mieter unter 50 Jahren den Erwerb eines Eigenheims. 43 Prozent der Mieter wären bereit, sich für den Traum eines Eigenheims finanziell stark oder sehr stark einzuschränken.
- Die erhöhten Zinsen für die Baufinanzierung haben an den Kaufplänen der meisten Personen wenig geändert.
- Der Anteil der Befragten, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, ist unter Wohneigentümern mit 59 Prozent beinahe dreimal so hoch wie unter Mietern.
- Gute Einkaufsmöglichkeiten und eine schöne Umgebung der Immobilie machen für die Bevölkerung ein gutes Wohnumfeld beim Haus- oder Wohnungskauf aus. Stark an Bedeutung gewonnen hat zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Nähe zu guten medizinischen Einrichtungen ist wichtiger geworden.
- Für einen Kauf eines Eigenheims sprechen für die meisten der Wunsch nach Gestaltungsfreiraum und die Altersvorsorge. Die häufigsten Gründe gegen einen Kauf sind die hohen Kaufpreise und damit möglicherweise einhergehende langfristige finanzielle Risiken.

## Blick in die Regionen

### Kaufpräferenzen und -möglichkeiten im Detail

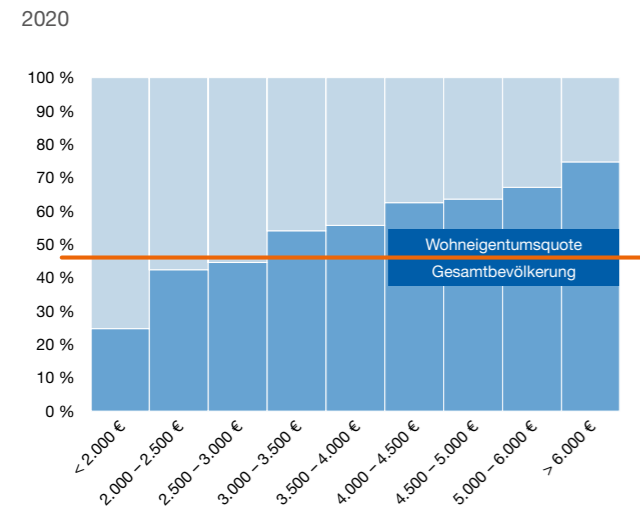
- Die Eigentümerquote in der Einkommensgruppe von 2.000 bis 6.000 € (netto) im Monat liegt bei 53 Prozent. Bei geringeren Einkommen (< 2.000 €) liegt die Quote bei 25 Prozent. Bei höheren Einkommen (> 6.000 €) liegt die Wohneigentumsquote bei 75 Prozent.
- Die höchsten Wohneigentümerquoten gibt es in kleinen Orten unter 5.000 Einwohnern. Hier leben 64 Prozent der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Je größer der Ort, desto geringer wird dieser Anteil: In Orten mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern leben 56 Prozent im Wohneigentum, in den Orten mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern 46 Prozent. In Großstädten mit 100.000 und mehr Einwohnern leben gerade noch 36 Prozent der Bevölkerung in der eigenen Immobilie.
- Historisch bedingt ist die Wohneigentumsquote in den ostdeutschen Bundesländern geringer als im Westen. Auch in Regionen, die besonders dicht (mit Geschosswohnungen) bebaut sind, gibt es mehr Mieter als Eigentümer. Dies ist zum Beispiel im dicht besiedelten Nordrhein-Westfalen und vor allem in den Stadtstaaten der Fall.
- Lediglich 5 Prozent der Personen, die in den letzten zwei bis drei Jahren ernsthaft über den Kauf einer Immobilie nachgedacht haben, gaben ihr Vorhaben aufgrund gestiegener Bauzinsen auf.
- Bedenken, dass der Wert von Immobilien sinken kann, sind weniger verbreitet als noch vor zwei Jahren.
- Mieter mit konkreten Erwerbsplänen bevorzugen den Kauf eines Hauses gegenüber einer Eigentumswohnung.



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

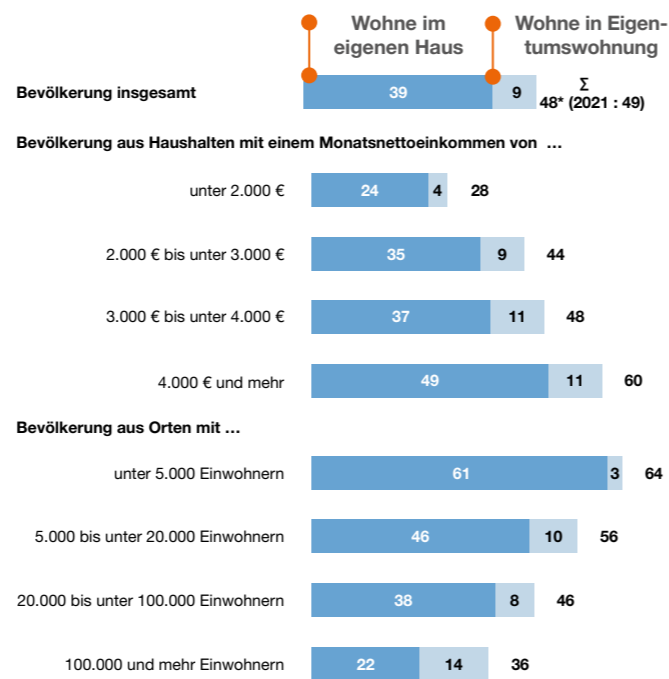
Beinahe die Hälfte der Bewohner Deutschlands sind Immobilien-eigentümer. Je höher das Einkommen und je kleiner der Wohnort, desto höher ist die Eigentümerquote.

### Wohneigentumsquote nach Haushaltseinkommensklassen



### Eigentum – eine Frage des Einkommens und des Wohnorts

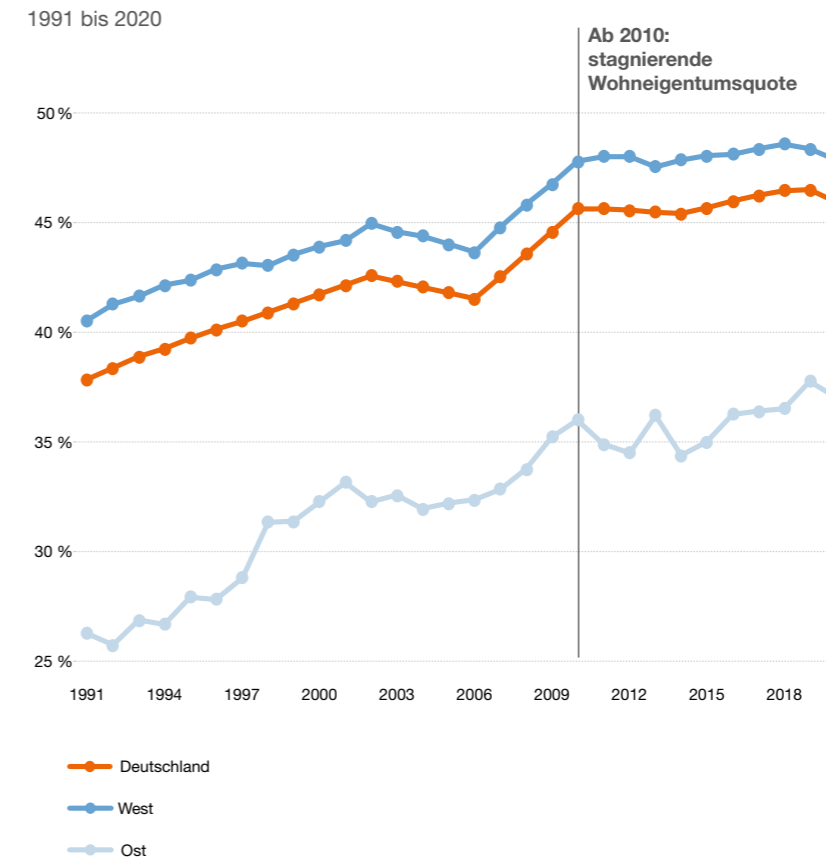
Angaben in Prozent, 2023



## Wie verteilen sich die Wohneigentümer im Land?

Bundesweit stagniert die Wohneigentumsbildung seit zehn Jahren.

### Entwicklung der Wohneigentumsquote



- Historisch bedingt ist die Wohneigentumsquote in den ostdeutschen Bundesländern geringer als im Westen.
- Trotz günstiger Finanzierungsbedingungen in den 2010er Jahren stagnierte die Wohneigentumsquote.
- Der Anteil der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, hat sich in den letzten zwölf Jahren nicht erhöht.
- Insbesondere für junge Haushalte stellen die Erwerbsnebenkosten vielerorts eine große Hürde dar.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP); Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.

\* Die Zahlen des sozio-oekonomischen Panels liegen in ähnlichem Bereich (2020 : 45,9 Prozent).

Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

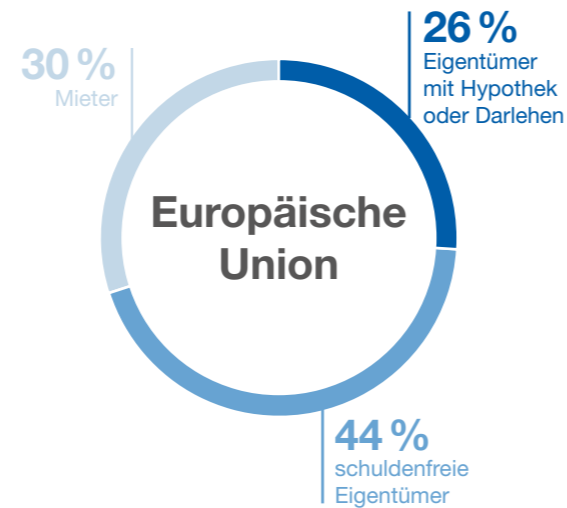
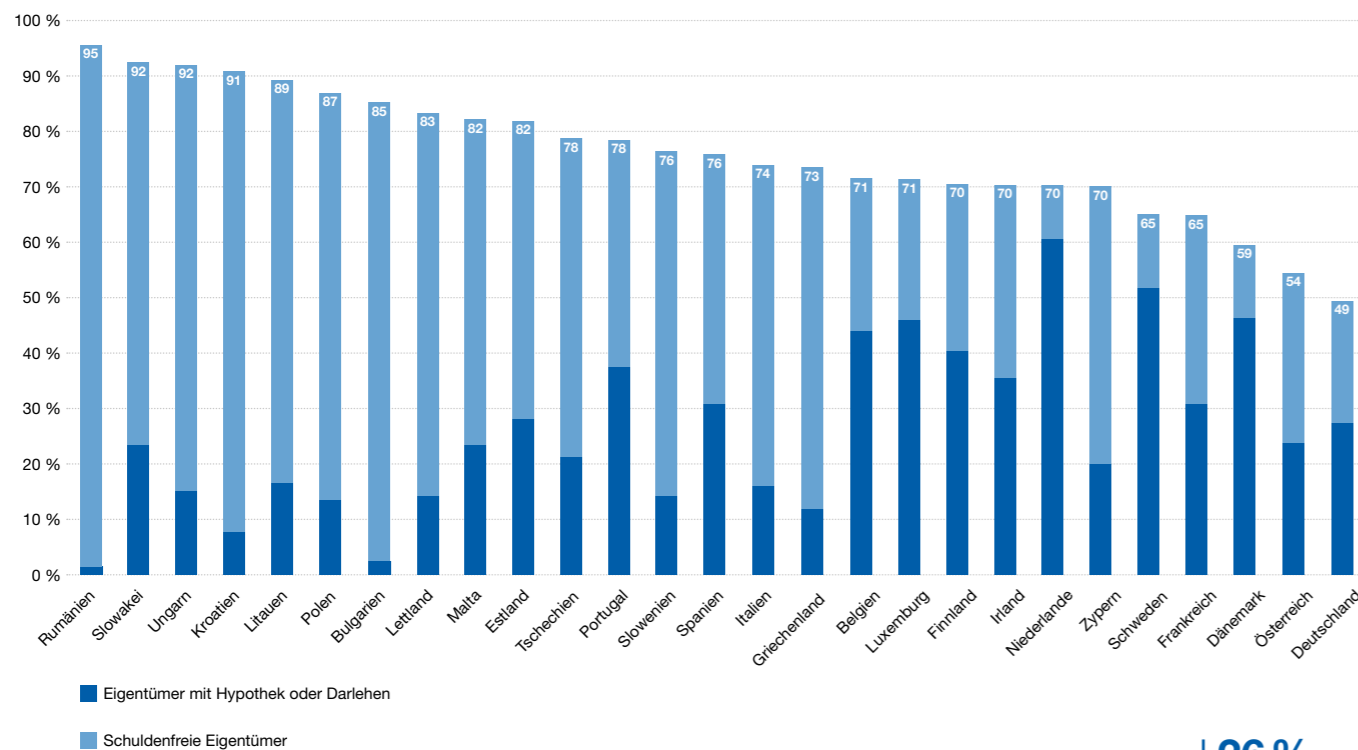
Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP); Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## 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, 2021



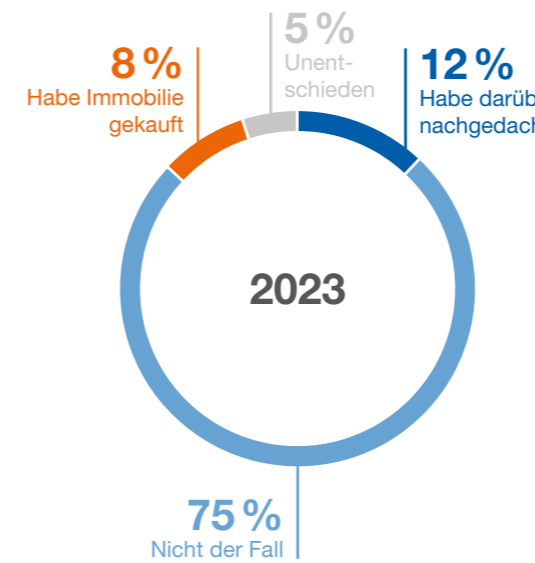
Aufgrund von methodischen Unterschieden weichen die Zahlen für Deutschland leicht zu denen des SOEP ab.  
Quelle: Eurostat, 2021

## Beeinflussen die steigenden Bauzinsen die Kaufpläne der Befragten?

Steigende Bauzinsen haben bislang nur sehr begrenzte negative Auswirkungen auf Pläne, Wohneigentum zu erwerben – die Unsicherheit ist aber groß.

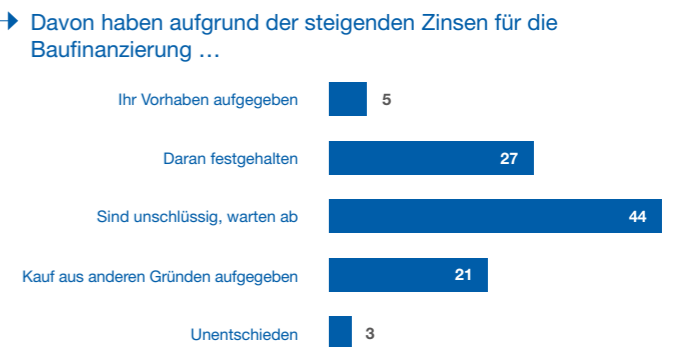
### Ernsthafte Absichten für den Kauf einer Immobilie

Haben Sie in den vergangenen 2 bis 3 Jahren ernsthaft darüber nachgedacht, eine Immobilie zu kaufen?



### Reaktion auf gestiegene Zinsen für die Baufinanzierung

Personen, die in den vergangenen 2 bis 3 Jahren ernsthaft über den Kauf einer Immobilie nachgedacht haben, in Prozent



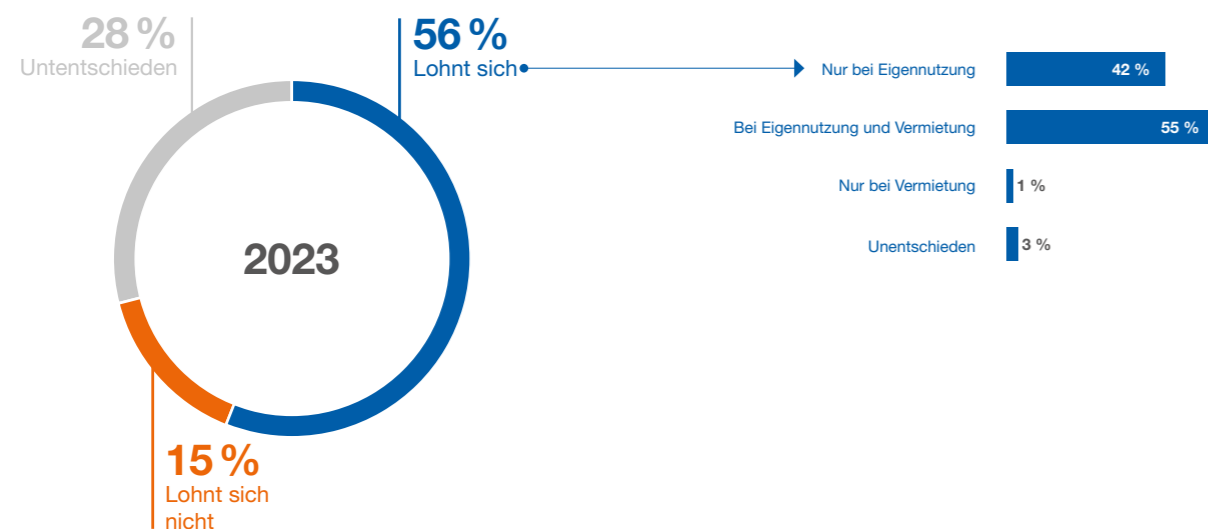
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre (links); Bevölkerung ab 16 Jahre, die in den vergangenen 2 bis 3 Jahren ernsthaft über den Kauf nachgedacht hat (rechts).  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie nach Einschätzung der Befragten?

Mehr als die Hälfte der Bevölkerung ist davon überzeugt, dass sich ein Kauf lohnt.

### Einschätzung der Befragten, ob sich der Kauf einer Immobilie lohnt

Ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen ...

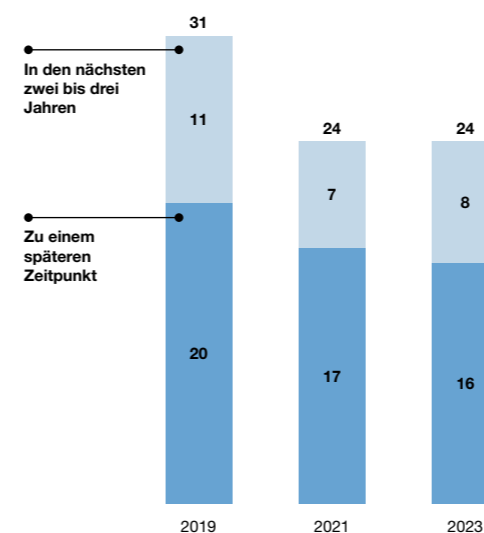


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## Wer plant den Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie? Jeder vierte Mieter unter 50 plant, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu erwerben. Damit liegt der Anteil genauso hoch wie vor zwei Jahren.

### Pläne für den Erwerb einer Immobilie

Mieter im Alter von 16 bis 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 11097, 12032, 12067

### Pläne für den Erwerb einer Immobilie im Detail

Mieter, die planen, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu kaufen oder bauen, 2023

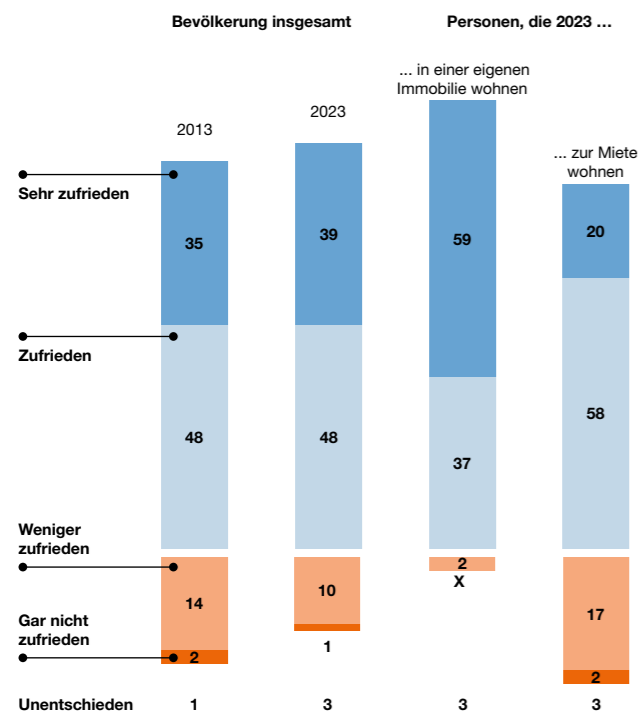
- Weiterhin planen 24 Prozent der Mieter unter 50, in Zukunft eine Immobilie für die Eigennutzung zu erwerben. Gegenüber dem Jahr 2021 ist dieser Anteil gleich geblieben.
- Der Anteil der Mieter, die Kauf- oder Baupläne haben, steigt mit einem höheren Monatsnettoeinkommen.
- Mit 31 Prozent ist der Anteil derer, die Wohneigentum realisieren möchten, in kleineren Gemeinden sehr viel höher als in anderen Regionstypen.
- Unter den Mietern bis 30 Jahre sind die Kaufpläne leicht zurückgegangen. Wollten im Jahr 2021 noch 29 Prozent der Mieter in der Altersgruppe ein Eigenheim erwerben, sind es aktuell lediglich noch 25 Prozent.

## Wie zufrieden sind Wohneigentümer?

Deutlich höhere Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation bei Personen, die in der eigenen Immobilie wohnen.

### Zufriedenheit mit Wohnsituation

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation, Angaben in Prozent



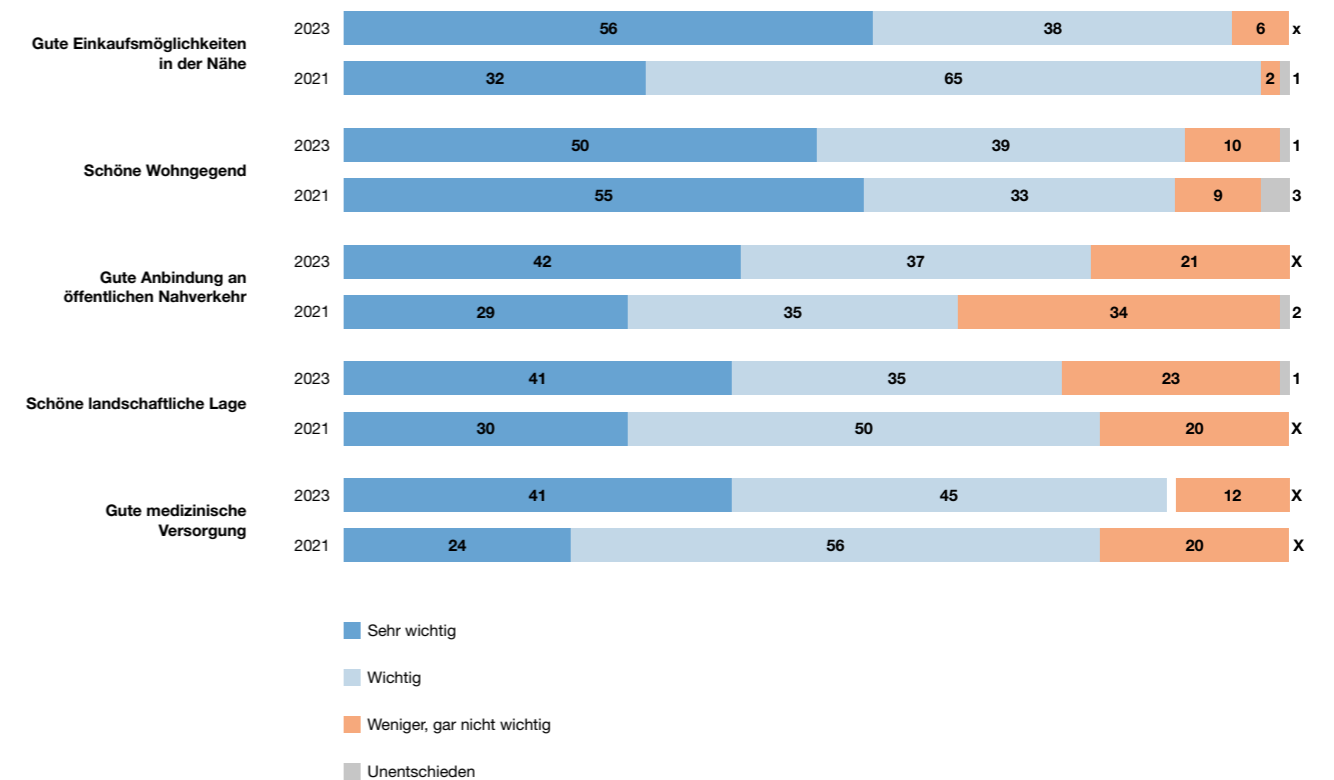
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre;  
 x = weniger als 0,5 Prozent;  
 Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.  
 Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 12067

## Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

Die Top-Anforderungen sind gute Einkaufsmöglichkeiten und eine schöne Umgebung der Immobilie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hat stark an Bedeutung gewonnen.

### Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld, Angaben in Prozent



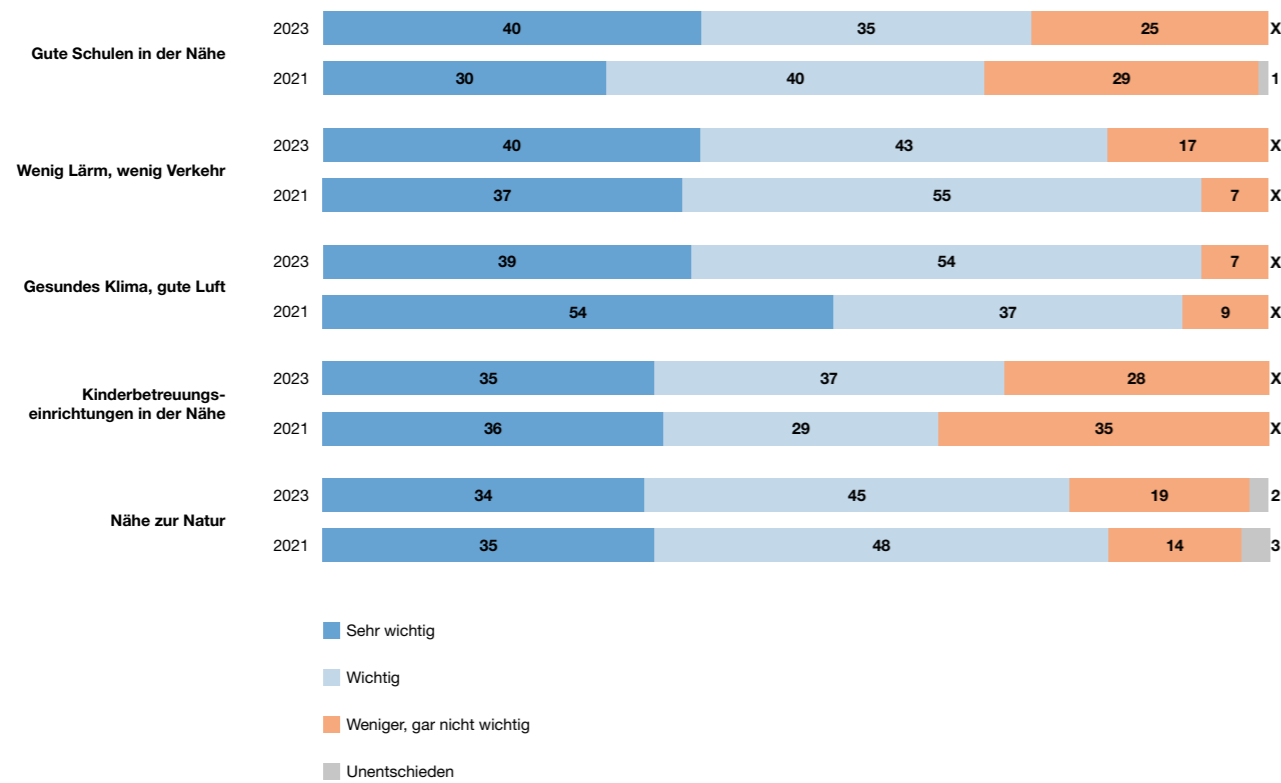
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen;  
 x = weniger als 0,5 Prozent.  
 Quelle: Allensbach-Umfrage 12032, 12067

## Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

Auch die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie eine gesunde Luft gehören zu den Top-10-Anforderungen, die Mieter an ihre künftige Immobilie stellen.

### Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld, Angaben in Prozent



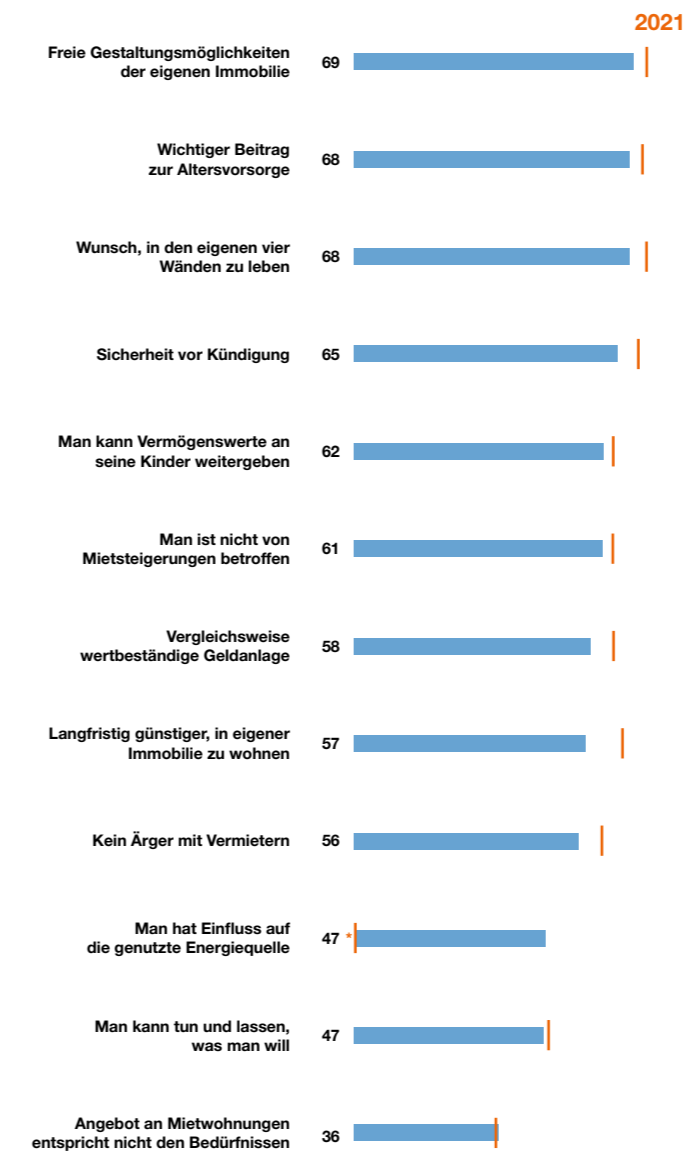
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen;  
x = weniger als 0,5 Prozent.

Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067

## Welche Gründe sprechen für den Erwerb von Wohneigentum? Breite Motivlage stützt Attraktivität von Immobilieneigentum.

### Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die für einen Immobilienerwerb sprechen, Angaben in Prozent, 2023



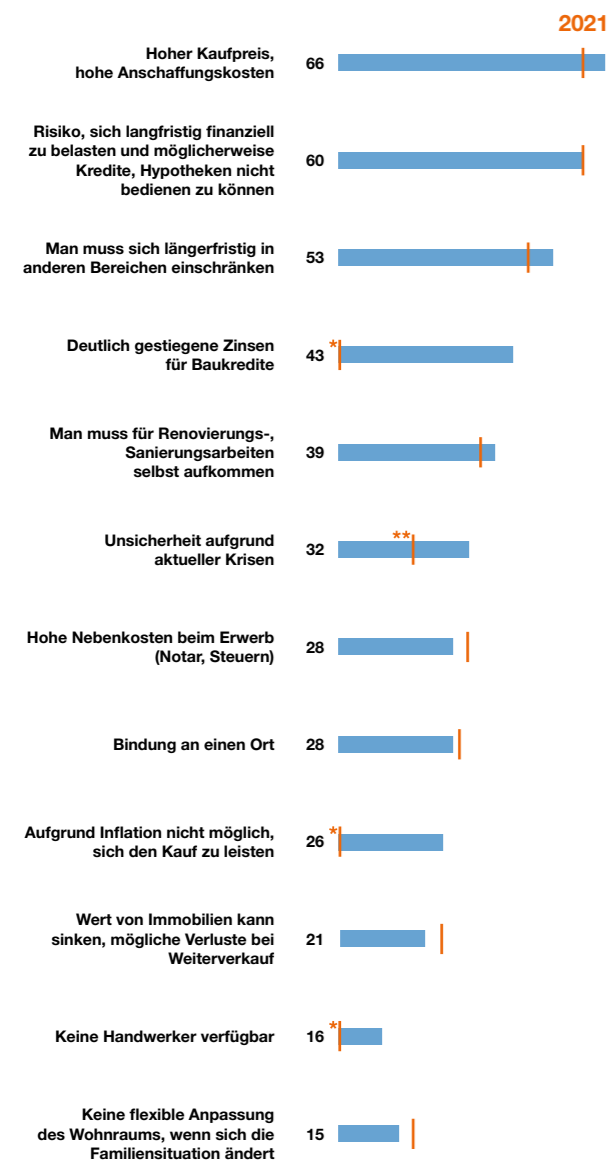
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.  
\* 2021 nicht erhoben.

Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067

## Welche Gründe sprechen gegen den Erwerb von Wohneigentum? Gegen den Erwerb von Wohneigentum sprechen für viele die hohen Kosten.

### Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die gegen einen Immobilienerwerb sprechen, Angaben in Prozent, 2023



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.  
\* 2021 nicht erhoben.

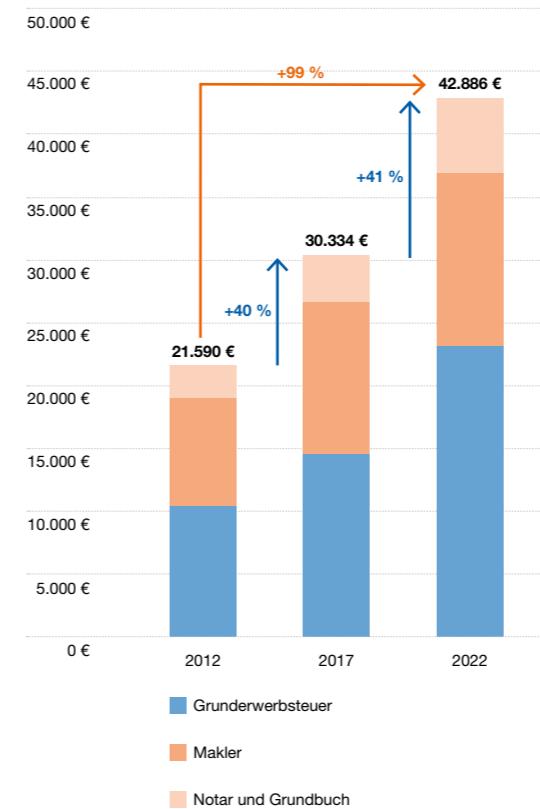
\*\* 2021: Unsicherheit aufgrund der Coronapandemie.

Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067

## Wie viel Eigenkapital muss man mindestens 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 119 m<sup>2</sup> (Bestand), 2010 bis 2022



#### Erwerbsnebenkosten senken Eigenkapitalanteil

Die Erwerbsnebenkosten variieren je nach Region. Während in Nordrhein-Westfalen Grunderwerbsteuern 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 häufig 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 2012 noch 21.590 € für eine durchschnittliche Eigentumsimmobilie von 119 m<sup>2</sup> aufzubringen, lagen die Erwerbsnebenkosten im Jahr 2022 bei 42.886 €. Das bedeutet eine Verdopplung der Erwerbsnebenkosten.

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

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104;

Durchschnitt basierend auf einwohnergewichtetem Mittelwert;

Unterstellte Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbsteuer: 6 Prozent, Makler bis 2020: 5 Prozent, ab 2020: 3,57 Prozent, Notar und Grundbuch: 1,5 Prozent.

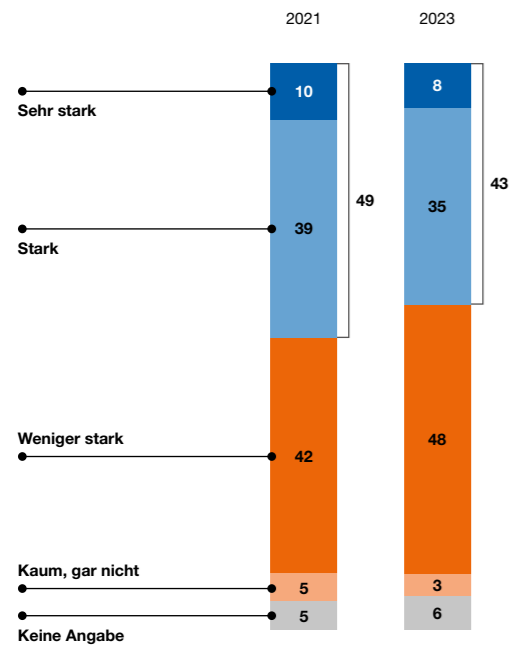
Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## Wie stark wären Mieter bereit, sich für Wohneigentum einzuschränken?

Weiterhin hohe Bereitschaft, sich für den Erwerb einer Immobilie einzuschränken.

### Kriterium: Finanzielle Belastung für den Erwerb eines Eigenheims

Wäre bereit, mich für eine eigene Immobilie einzuschränken, Angaben in Prozent



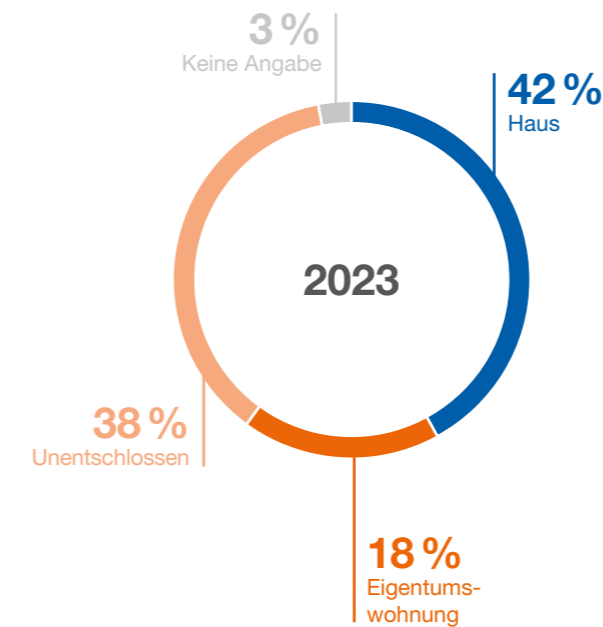
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.  
Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067

## Ist der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung attraktiver?

Wohnungen werden wieder etwas beliebter. Die Mehrheit der Mieter plant jedoch weiterhin, ein Haus zu kaufen. Mehr als ein Drittel ist noch unentschlossen.

### Haus oder Wohnung? – Pläne der Mieter

Planen Sie den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung?



Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

### Haus oder Wohnung?

Details und Vergleich zur aktuellen Literatur

- Ein eigenes Haus wird von Mietern weiterhin gegenüber der Eigentumswohnung bevorzugt. Der Anteil derer, die ein Haus kaufen möchten, liegt bei 42 Prozent (2021: 50 Prozent). Lediglich 18 Prozent (2021: 11 Prozent) möchten eine Wohnung erwerben.
- Für 38 Prozent (2021: 36 Prozent) 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?“

## Welche Investitionen in erneuerbare Energie plant die Bevölkerung? Grünen Strom mit der eigenen Solaranlage zu erzeugen, ist der häufigste Investitionsplan.

### Wer in der eigenen Immobilie wohnt, möchte häufiger investieren

Es planen in den kommenden Jahren anzuschaffen, Angaben in Prozent, 2023

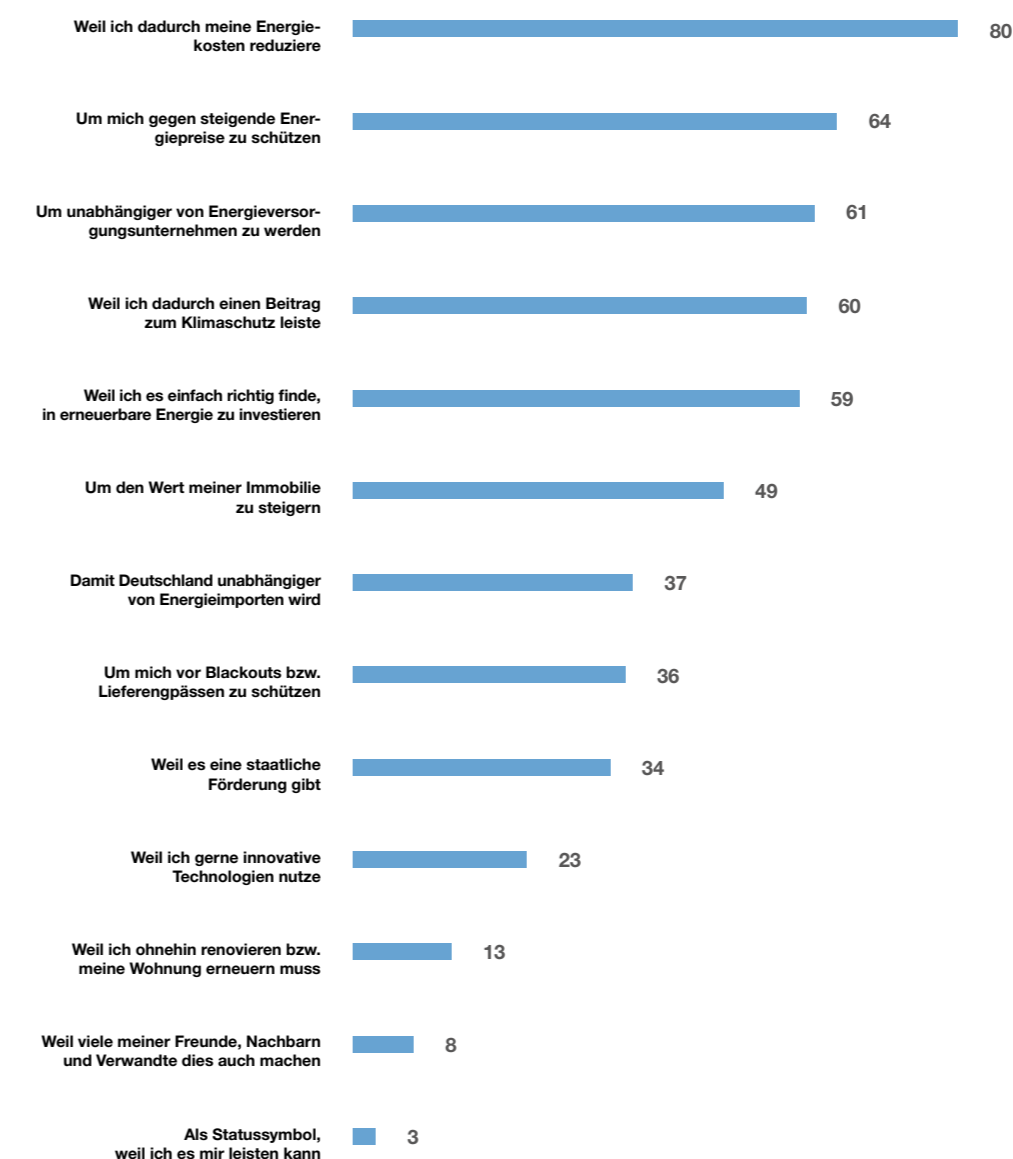


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## Welche Gründe sprechen für Investitionen in erneuerbare Energien? Investitionen in erneuerbare Energien werden primär getätigt, um langfristig die eigenen Energiekosten zu reduzieren.

### Finanzielle Gründe dominieren

Gründe, in erneuerbare Energien zu investieren, Angaben in Prozent, 2023



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Personen, die planen, in erneuerbare Energien zu investieren.  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067



# 5\_Zukünftige Entwicklung des Wohnimmobilien- marktes

- 82–95 **5a\_Ergebnisübersicht:  
Perspektiven für die  
Wohneigentumsbildung**  
Wie entwickeln sich Angebot und  
Nachfrage?
- 96–101 **5b\_Ergebnisübersicht:  
Zukunftsampel**  
Wie wird sich der Immobilienmarkt  
entwickeln?



# 5a\_Ergebnisübersicht: Perspektiven für die Wohneigentumsbildung

## Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage?

- In der Bevölkerung besteht weiterhin der große Wunsch nach Wohneigentum. Eigentum gibt in Zeiten globaler Krisen Sicherheit.
- Von Q2 auf Q3 2022 sind die Kaufpreise mit einem Minus von 4,1 Prozent erstmals seit 2011 in einem Quartal wieder bundesweit gesunken.
- In den Metropolen sind die Kaufpreise von Q3 auf Q4 2022 zwar auch noch um 3,5 Prozent gesunken, bundesweit haben die Preise aber schon wieder um 0,7 Prozent angezogen. Monatsaktuelle Transaktionsdaten deuten auf einen erneuten Anstieg im Jahr 2023 hin.
- In Zeiten hoher Inflation gibt es in der Regel Kaufzurückhaltung, aber keine über einen längeren Zeitraum sinkenden Preise.
- Wenige Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und gestiegene Baukosten verknappen das Angebot.
- Der Abbruch von Umzugsketten (Miet-Kauf-Ketten) führt zu weiter steigenden Mietpreisen – besonders in Metropolen.
- Große Erbschaften von bis zu 400 Milliarden € pro Jahr in Deutschland bieten Spielraum für den Erwerb von Wohneigentum.
- Eine weiter steigende Bevölkerungszahl in Deutschland erhöht die Nachfrage nach Immobilien.
- Im Zuge steigender Klimaschutzanforderungen im Sektor Wohnen scheinen die Immobilienpreispotenziale von älteren Wohnimmobilien begrenzt.

## Perspektiven für die Wohneigentumsbildung

Es gibt neun gute Gründe für eine langfristige Stabilität der Immobilienpreise.



**Wenige Baugenehmigungen**  
in den letzten fünf Jahren immer  
**< 400.000**  
Auch 2023 startet schwach



**Wenige Baufertigstellungen**  
in den letzten fünf Jahren 4-mal  
**< 300.000**



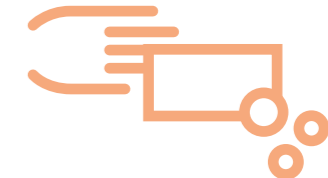
**Hohe Mietpreisanstiege**  
in Metropolen seit 2015  
**+ 35 %**



**Abbruch von Umzugsketten**  
**> 100.000**  
Menschen könnten zusätzlich  
in Eigentum ziehen



**Hohe Nachfrage**  
nach Immobilien in der  
Bevölkerung



**Erbengeneration**  
Deutsche vererben jährlich bis zu  
**400 Milliarden €**



„Betongold“ bleibt als  
**Altersvorsorge  
und Wertanlage**  
weiterhin attraktiv



**Rekordzuwanderung 2022**  
Höchste Nettozuwanderung seit  
Beginn der Aufzeichnung 1950  
**1,45 Millionen**



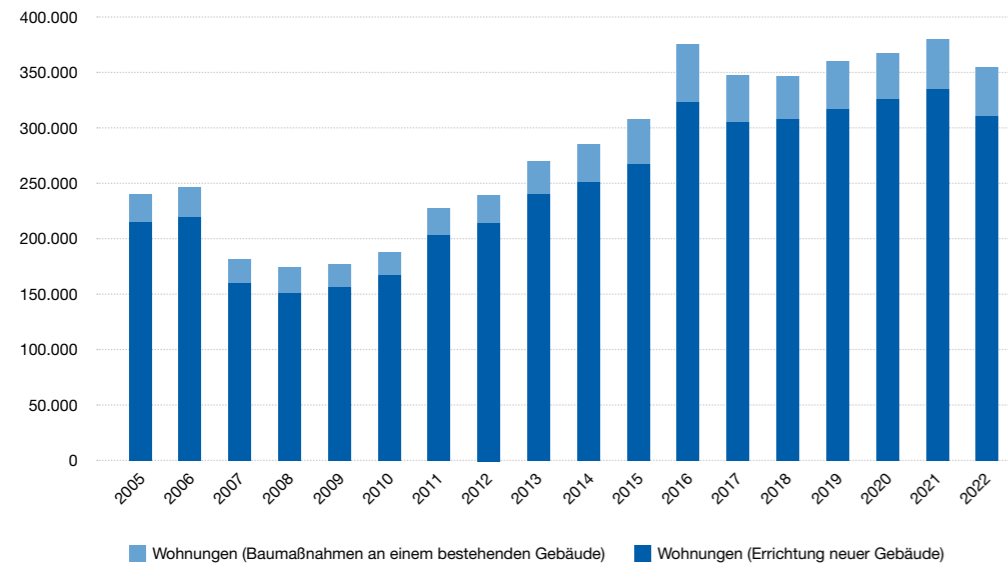
**Baukosten**  
Seit 2020 Zuwachs von über  
**40 Indexpunkten**  
auf 147 (2018 = 100)

## Wie viele Baugenehmigungen gibt es in Deutschland?

Die Anzahl der Baugenehmigungen stagniert seit 2016. Im Januar 2023 gab es die wenigsten Baugenehmigungen seit Februar 2015.

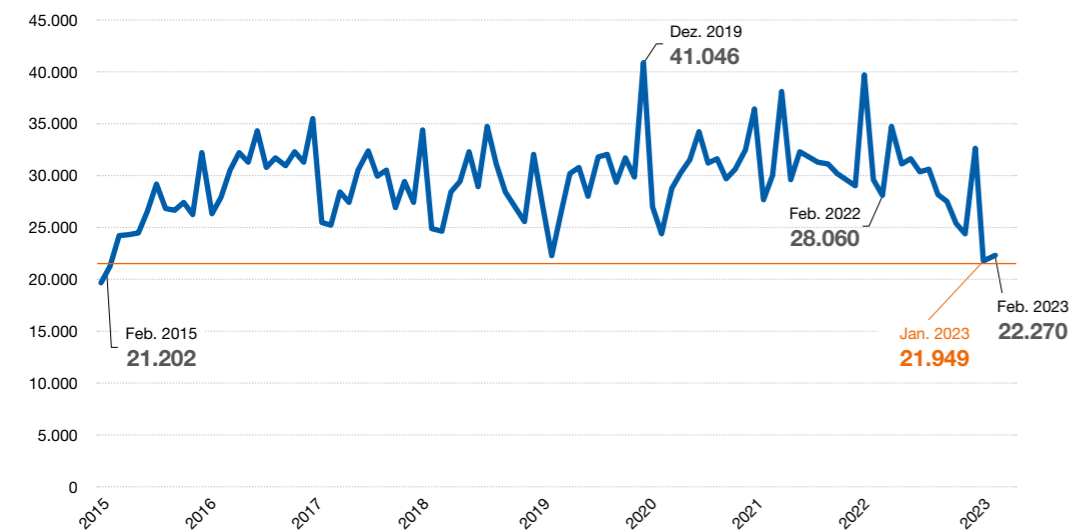
### Die Baugenehmigungen stagnieren

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Jahr



### Deutlicher Rückgang im Jahr 2023 abzusehen

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Monat



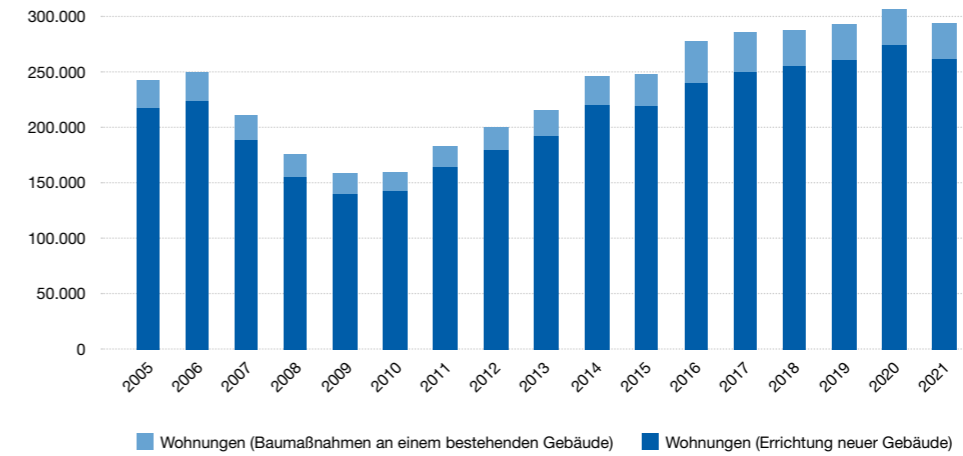
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023

## Wie viele Baufertigstellungen gibt es in Deutschland?

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen stagniert unter 300.000. Der Bauüberhang steigt dadurch weiter an.

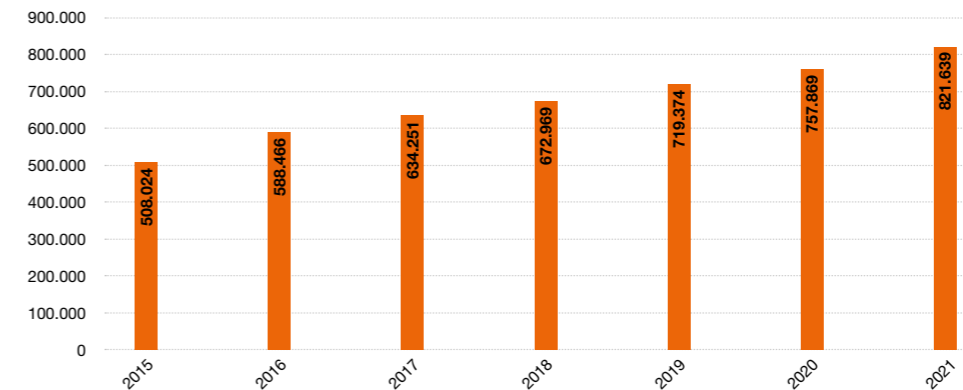
### Die Baufertigstellungen sind von 2020 auf 2021 gesunken

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Jahr



### Über 800.000 Wohnungen sind genehmigt – aber nicht gebaut

Bauüberhang, Anzahl der Wohnungen (Bestand zum 31.12.)



**Bauüberhang:** Erfasst werden alle noch nicht fertiggestellten Baumaßnahmen, für die eine Meldung zur Statistik der Baugenehmigungen vorliegt.

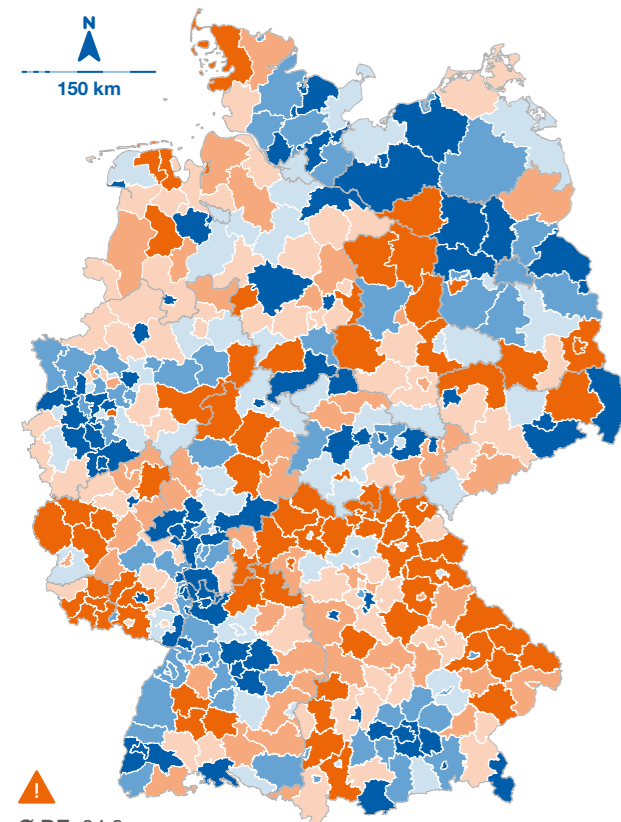
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023

## Wo wird in Deutschland ausreichend gebaut?

Zwischen 2016 und 2020 wurden bundesweit lediglich Wohnungen für etwa 85 Prozent des Wohnungsbedarfs gebaut.

### In rund der Hälfte der Regionen wurde zu wenig gebaut

Verhältnis von Fertigstellung von Wohnungen zu Wohnungsbedarf, 2016 bis 2020



Ø DE: 84,8  
 Max.: 451,1 LK Neustadt a. d. Waldnaab  
 Min.: 28,0 Kiel

- ≤ 70 (85 Regionen)
- > 70 – ≤ 84,4 (60)
- > 84,4 – ≤ 100 (54)
- > 100 – ≤ 125 (71)
- > 125 – ≤ 150 (54)
- > 150 (76)

**Legende:** Verhältnis von Fertigstellung von Wohnungen\* zu Wohnungsbedarf, 2016 bis 2020

\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand.  
 Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln; Statistisches Bundesamt, 2023

### In und um die Metropolen wurde zu wenig gebaut

Detaileinklick

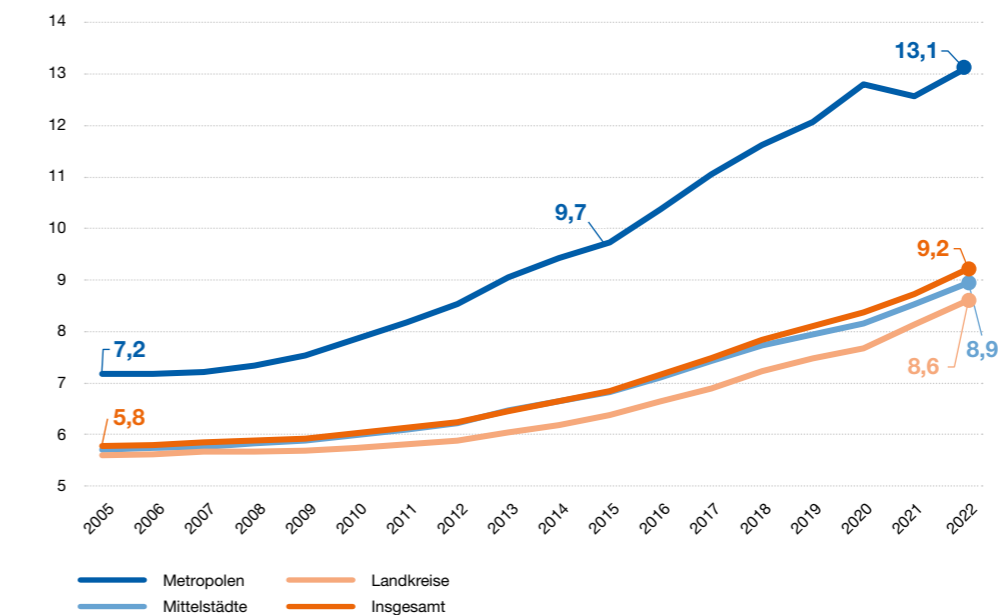
- Ein Verhältnis von weniger als 100 zeigt an, dass der Wohnungsbedarf nicht befriedigt werden konnte.
- Im direkten Umland der Metropolen wurden fast überall weniger Wohnungen fertiggestellt, als es Bedarf gibt.
- Ein Verhältnis von mehr als 100 zeigt an, dass über den ermittelten Wohnungsbedarf hinaus gebaut wurde.
- „Bauüberschüsse“ gibt es in vielen eher ländlich geprägten Regionen von Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt.

## Welchen Einfluss haben die Mietpreise auf den Immobilienmarkt?

Der durchschnittliche Mietpreis liegt in Deutschland bei 9,20 € pro m<sup>2</sup>. Gestiegene Mietpreise verstärken den Wunsch nach Wohneigentum.

### Die Mietpreise sind in den Metropolen seit 2005 am stärksten gestiegen

Durchschnittliche (Markt-)Mieten bei Neuvermietung für Wohnung in Mehrfamilienhaus je m<sup>2</sup> in €



### Die Mietpreise werden voraussichtlich weiter steigen

Detaileinklick

- Der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung liegt in Deutschland mit 9,20 € knapp 60 Prozent höher als noch 2005. Die Mietpreise sind damit weniger stark gestiegen als die Kaufpreise (+129 Prozent).
- In den sieben Metropolen werden durchschnittlich 13,10 € pro m<sup>2</sup> aufgerufen. Das sind 35 Prozent mehr als 2015 und 83 Prozent mehr als in 2005.
- Der Abbruch von Umzugsketten führt dazu, dass Mietwohnungen „verstopfen“. Das treibt die Mietpreise voraussichtlich weiter hoch. Ein gestiegener Wohnkostenanteil am Einkommen von Mietern kann den Wunsch nach Wohneigentum verstärken.

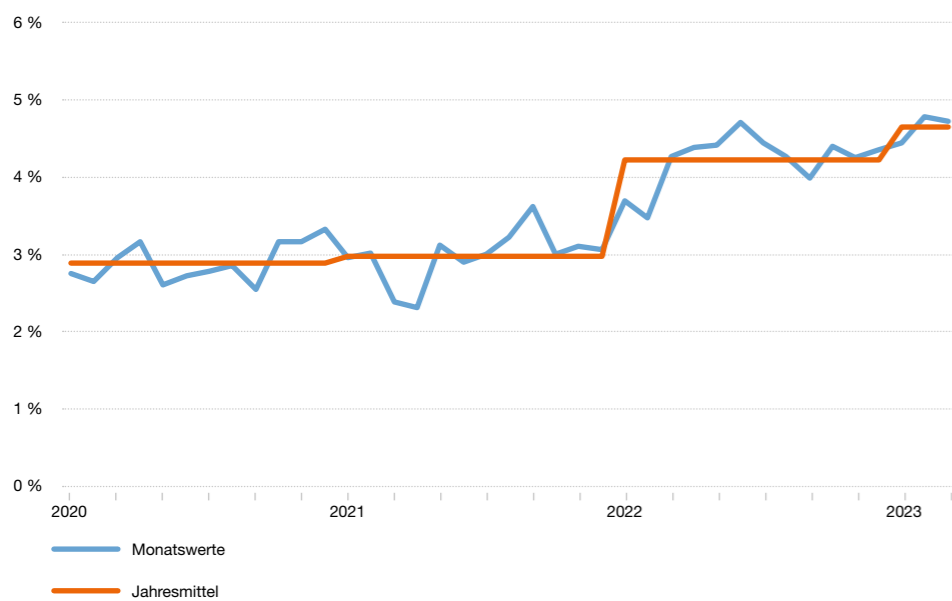
Quelle: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## Wie reagiert der Mietwohnungsmarkt auf die veränderten Marktbedingungen?

**Der Abbruch von Umzugsketten erhöht den Preisdruck auf dem Mietwohnungsmarkt.**

### Mietpreisanstiege gewinnen deutlich an Dynamik

Veränderung der inserierten Mietpreise zum Vorjahresmonat in Prozent



### Schwierigere Situation am Wohneigentumsmarkt treibt Mietpreise

#### Detaileinblick

- In den Jahren 2018 bis 2021 bildeten im Durchschnitt 387.000 Haushalte jährlich Wohneigentum zur Selbstnutzung.
- Zwei Drittel dieser Haushalte waren zuvor Mieterhaushalte. Der Rest war bereits Eigentümer.
- Das heißt, Rund 250.000 Haushalte machten in diesem Zeitraum jährlich eine Mietwohnung frei, um ins selbstgenutzte Wohneigentum zu ziehen.
- Die aktuelle Marktesituation aus hohen Immobilienpreisen und wieder höheren Darlehenszinsen führt dazu, dass Haushalte die Kaufentscheidung zurückstellen müssen. Das Darlehensvolumen für Immobilienkredite hat sich zu Beginn des Jahres 2023 im Vergleich zu Vorjahr in etwa halbiert.
- Dies bedeutet, dass sich das Angebot an freiwerdenden Mietwohnungen reduziert und sich der Druck am ohnehin bereits angespannten Mietwohnungsmarkt noch erhöht.
- Symptomatisch zeigt sich dies in deutlich stärker steigenden Mietpreisen.
- Diese Entwicklung unterstreicht die sozialpolitische Relevanz eines funktionierenden Wohneigentumsmarktes und betont die Notwendigkeit einer verlässlichen Wohneigentumsförderung.

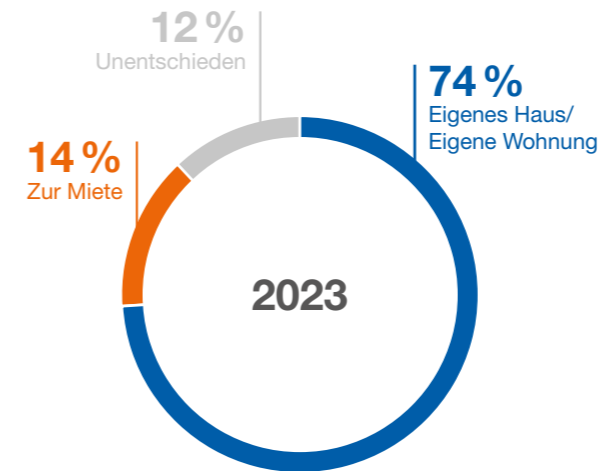
Quellen: Value Marktdaten; BBSR; Institut der deutschen Wirtschaft

## Wie groß ist die Nachfrage nach Immobilien in der Bevölkerung tatsächlich?

**Knapp drei Viertel der Bevölkerung würden lieber in Eigentum wohnen als zur Miete. Die Nachfrage nach Immobilien wird also voraussichtlich groß bleiben.**

### Präferenzen bei freier Wahl

Wenn Sie es sich frei herausuchen könnten: Würden Sie lieber zur Miete wohnen oder lieber in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung? (Allensbach-Umfrage)



### Wer wünscht sich im Eigentum zu wohnen?

#### Detaileinblick nach Merkmalen

- Nach wie vor ist der Wunsch nach Eigentum in Deutschland groß. Von allen Deutschen würden 74,4 Prozent am liebsten in ihrem Eigentum wohnen.
- Nur 1,1 Prozent der Personen, die aktuell in ihrem Eigentum leben, würden lieber zur Miete wohnen. Umgekehrt würden 56,1 Prozent der Personen, die aktuell zur Miete wohnen, lieber in Eigentum leben.
- Auch von den Personen, die aktuell nicht planen, eine Immobilie zu erwerben, würden 48,0 Prozent lieber im Eigentum wohnen.

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.

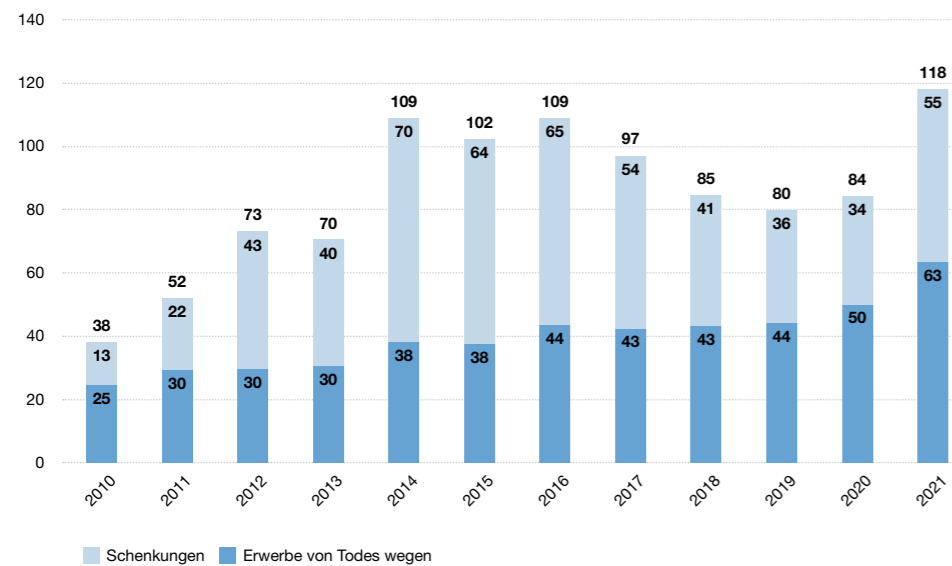
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## Wie viel Vermögen wird jährlich vererbt?

Das veranlagte vererbte Vermögen steigt. Man spricht von der sogenannten Erbgeneration. Geschätzt werden sogar bis zu 400 Milliarden € jährlich vererbt.

### Veranlagte Erbschaften steigen, bilden aber nicht alle Erbschaften ab

Gesamtwert der veranlagten Erwerbe vor Abzug in Milliarden €



### Tatsächliche Erbschaften liegen deutlich höher

Detaile Einblick

- 2021 wurden in Deutschland Vermögensübertragungen von rund 118 Milliarden € veranlagt. Davon entfielen 63 Milliarden € auf Erbschaften im Todesfall.
- Die genaue Höhe von Erbschaften und Schenkungen ist unbekannt, da nur steuerpflichtige Fälle von der amtlichen Statistik erfasst werden. Ein Großteil unterliegt Freibeträgen für Ehepartner oder Kinder.
- Es wird auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) geschätzt, dass das jährliche Erb- und Schenkungsvolumen bis zu 397 Milliarden € betragen könnte.

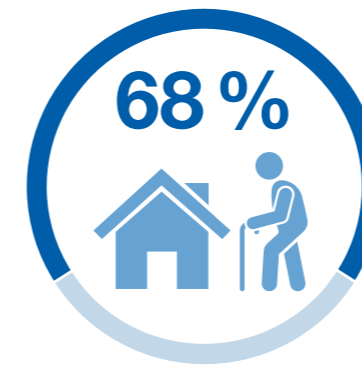
Quellen: Statistisches Bundesamt, 2023; DIW Wochenbericht 27/2017, S. 565–571

## Was bringt Wohneigentum als Altersvorsorge?

„Betongold“ bleibt als Altersvorsorge und Wertanlage attraktiv.

### Für einen Großteil der Bevölkerung ist Wohneigentum wichtig zur Altersvorsorge

Anteil der Bevölkerung ab 16 Jahre

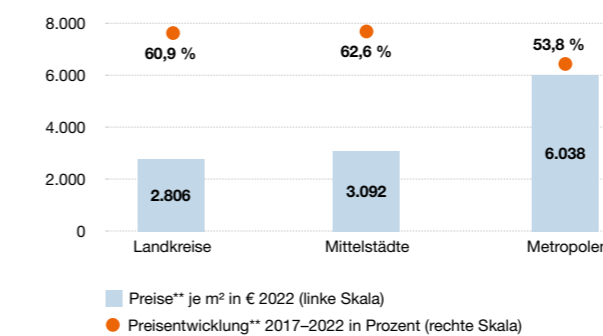


„Wohneigentum ist ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge“

Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

### Vorteile von Wohneigentum als Altersvorsorge und Wertanlage

Detaile Einblick



- Wohneigentum ermöglicht große Ersparnisse im Rentenalter. Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen bei Eigentümern ist mit 15 Prozent im Schnitt geringer als bei Mietern mit 34 Prozent.\*
- In attraktiven Lagen sind Wertsteigerungen möglich. Attraktive Lagen sind nicht nur Regionen, die heute die höchsten Preise haben.

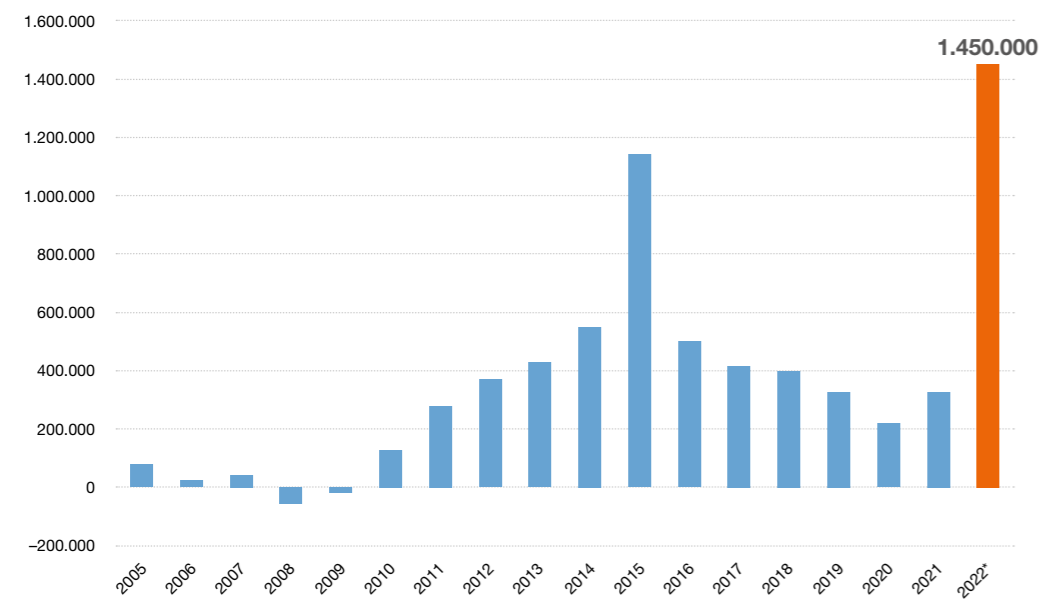
\* DIW-Pressemitteilung 3. Juli 2019.

\*\* Für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen (jeweils Bestand).

## Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl in Deutschland? Rekordzuwanderung: Die Nettozuwanderung war 2022 so hoch wie noch nie seit Beginn der Aufzeichnung 1950.

### Deutschland ist ein Einwanderungsland

Wanderungssaldo zum Ausland



### Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands

Detaile Einblick

- Die Bevölkerung Deutschlands ist auf die Rekordgröße von 84,3 Millionen gewachsen. Das liegt an einem besonders starken Außenwanderungssaldo.
- Deutschland ist bereits seit 1972 ein Einwanderungsland. Das Bevölkerungswachstum ergibt sich seitdem durch Zuwanderung, da jedes Jahr in Deutschland mehr Menschen starben als geboren wurden.
- Die Bevölkerung wächst bis 2030 voraussichtlich auf 85,2 Millionen Menschen.\*\* 2001 lag die Schätzung für 2030 bei nur 81,2 Millionen Menschen.\*\*\*

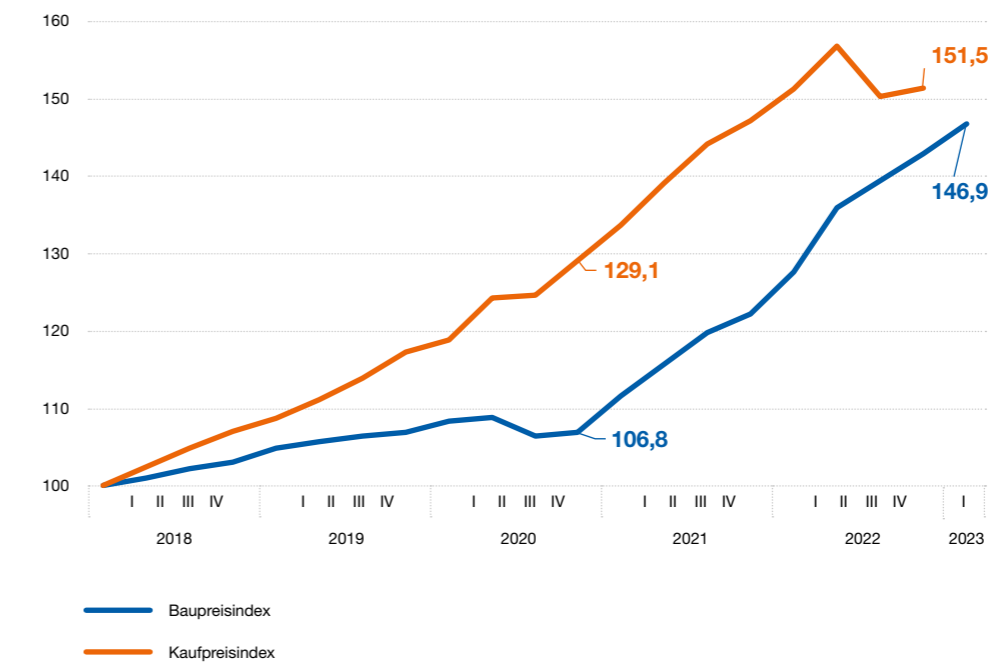
\* Vorläufige Schätzung Statistisches Bundesamt.  
 \*\* 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (BEV\_VARIANTE-02).  
 \*\*\* 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (Variante 5).

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023

## Wie entwickeln sich die Baukosten in Deutschland? Die Baukosten steigen rasant. Die Preise für Wohneigentum sind noch stärker gestiegen.

### Die Baukosten für Neubau haben seit 2020 stark angezogen

Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden, Kaufpreisindex für Bestandsimmobilien\* (2018/Q1 = 100), Quartalsdaten



### Entwicklung der Baukosten in Deutschland

Detaile Einblick

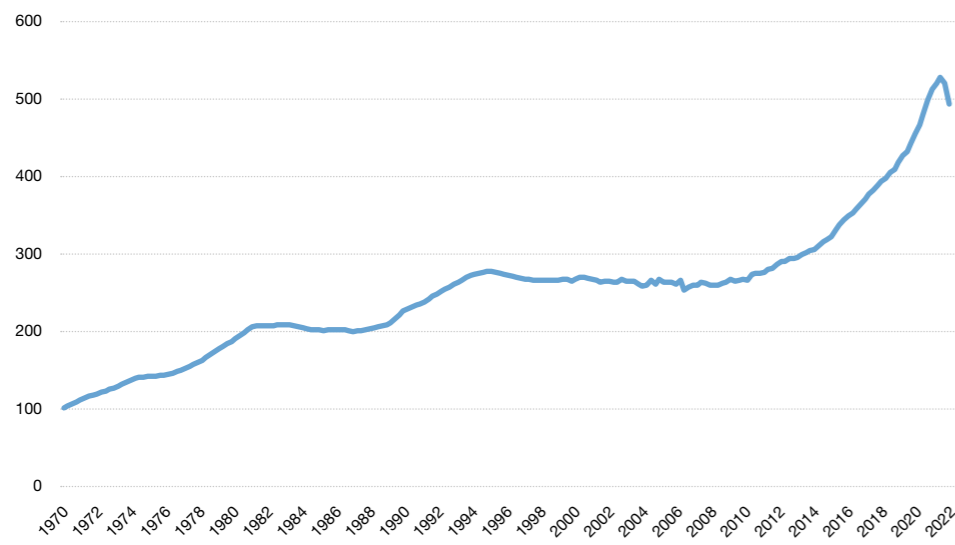
- Die Kosten für den Neubau von Wohngebäuden sind seit 2020 um über 40 Indexpunkte gestiegen. Im Vergleich zu 2018 ist Bauen fast 50 Prozent teurer geworden.
- Noch stärker haben die Kaufpreise für Wohneigentum seit 2018 angezogen. Das illustriert das große Interesse an Immobilien.

\* Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen  
 Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023

**Mit welchen Preisentwicklungen ist langfristig zu rechnen?**  
 Historisch wechseln sich Phasen der dynamischen Preisentwicklung und Phasen weniger dynamischer Preise ab. Langfristig zeigt der Trend klar nach oben.

Langfristiger Trend klar nach oben

OECD-Häuserpreisindex für Deutschland, 1970/Q1 = 100, nominal

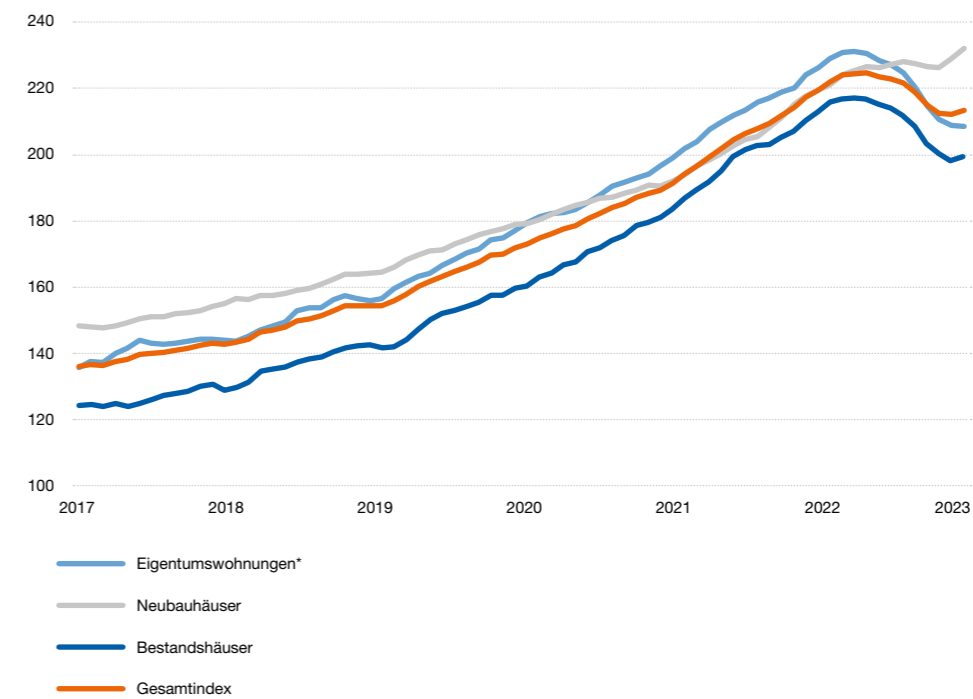


Quellen: Europace; OECD, 2023

**Mit welchen Preisentwicklungen ist langfristig zu rechnen?**  
 Historisch wechseln sich Phasen der dynamischen Preisentwicklung und Phasen weniger dynamischer Preise ab. Langfristig zeigt der Trend klar nach oben.

Häuserpreise steigen weiter – trotz temporärem Rückgang in 2022

Hauspreisindex EPX hedonic (Europace), Monatsdaten, August 2005 = 100, nominal



\* Bestand und Neubau.  
 Quellen: Europace; OECD, 2023



## 5b\_Ergebnisübersicht: Zukunftssampel

### Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln?

- Die Entwicklungsprognose basiert auf zwei Subindizes (regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) sowie auf der Verflechtung mit wirtschaftlichen Kraftzentren, die Ausstrahlungseffekte generieren. Zudem gehen besondere Dynamiken auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren ein. Es werden sich voraussichtlich insbesondere Süddeutschland, die Region Frankfurt/Rhein-Main und Berlin-Brandenburg sowie in Teilen die Ballungsräume Hamburg, Wolfsburg und Rheinland positiv entwickeln.
- Starker Zuzug in die Ballungsräume verursacht weiterhin hohen Neubaubedarf. Die urbanen Zentren strahlen eine hohe Attraktivität aus und versprechen attraktive Arbeitsplätze. Die dynamischste Entwicklung ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen am geringsten ausfällt.
- Gerade die Entwicklung des Umlands der großen Agglomerationszentren wird zunehmend von Ausstrahlungseffekten bestimmt. Berlin und Potsdam strahlen mittlerweile weit auf das Umland aus. Noch stärkere Effekte lassen sich rund um München und Stuttgart erkennen. Dort profitiert nahezu das gesamte Umland. Um Frankfurt am Main wirken die Ausstrahlungseffekte in ihrer räumlichen Ausdehnung etwas geringer als um München und Stuttgart.
- Periphere ländliche Regionen vor allem in Ostdeutschland, aber auch einige Regionen in Westdeutschland profitieren voraussichtlich nur schwach bis gar nicht. Mit Herne, Duisburg und Oberhausen befinden sich einige Städte des Ruhrgebiets unter den Regionen mit den schlechtesten Aussichten.
- Im Ruhrgebiet gibt es aber auch vergleichsweise starke Inseln, die in den nächsten Jahren voraussichtlich überdurchschnittlich profitieren werden. Dazu gehören Bochum, Dortmund und Essen.

## Blick in die Regionen

### Regionale Attraktivität im Detail

#### Regionalranking 2022: Regionale Leistungsfähigkeit

- Der Landkreis München steht nach wie vor an der Spitze des Regionalrankings. Die Stadt München platziert sich auf Rang drei. Keine andere Region hat so eine ausgeprägte wirtschaftliche Stärke wie die bayerische Hauptstadt und ihr Umland. Insgesamt liegen im Regionalranking der IW Consult 13 der 20 stärksten Regionen in Bayern.
- Die zweite dominierende Region ist Frankfurt am Main mit seinem Umland. Neben der Finanzmetropole auf Rang 12 und dem Main-Taunus-Kreis auf Rang 2 erreicht auch der Hochtaunuskreis mit Rang 8 eine starke Platzierung. Sowohl München als auch Frankfurt am Main punkten durch hohe Steuereinnahmen, viele hochqualifizierte Beschäftigte und attraktive Arbeitsplätze.
- Die besten ostdeutschen Regionen liegen in Brandenburg. Der Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg) landet auf Rang 11 und der Landkreis Teltow-Fläming auf Rang 20.
- Weiterhin abgeschlagen sind viele Regionen in NRW, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Von den 20 schwächsten Regionen liegen gleich zwölf in einem der drei Bundesländer.

#### Zukunftsindex: Zukunftsfähigkeit der Regionen

- Durch umwälzende Trends wie Digitalisierung, demografischer Wandel, Dekarbonisierung und neue Ansätze der Globalisierung 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 liegt auf Rang 1. In der Großstadt in Südhessen erlangen etwa besonders viele Studierende einen Hochschulabschluss in MINT\*-Fächern. Heidelberg erreicht Platz 2 und punktet auch mit Hochschulabsolventen in MINT-, aber auch Kreativ-Fächern. Großstädte profitieren als Bildungs- und Forschungsstandorte sowie Kulturräume überdurchschnittlich.
- In den Top 20 liegen zehn Regionen aus Baden-Württemberg und Bayern. Weimar, Jena und Potsdam sind die besten ostdeutschen Regionen.

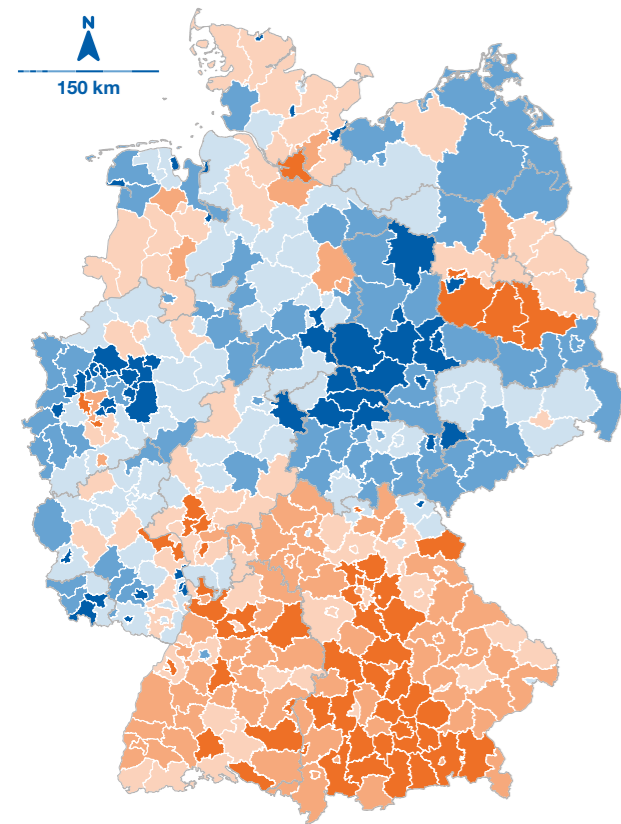
\* Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik.

## Welche Regionen liegen im Regionalranking vorne?

Im Regionalranking liegen südliche Regionen sowie Aufsteiger aus Brandenburg vorne.

### Regionalranking 2022 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit

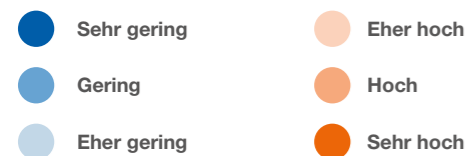


#### Das Regionalranking:

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 ...



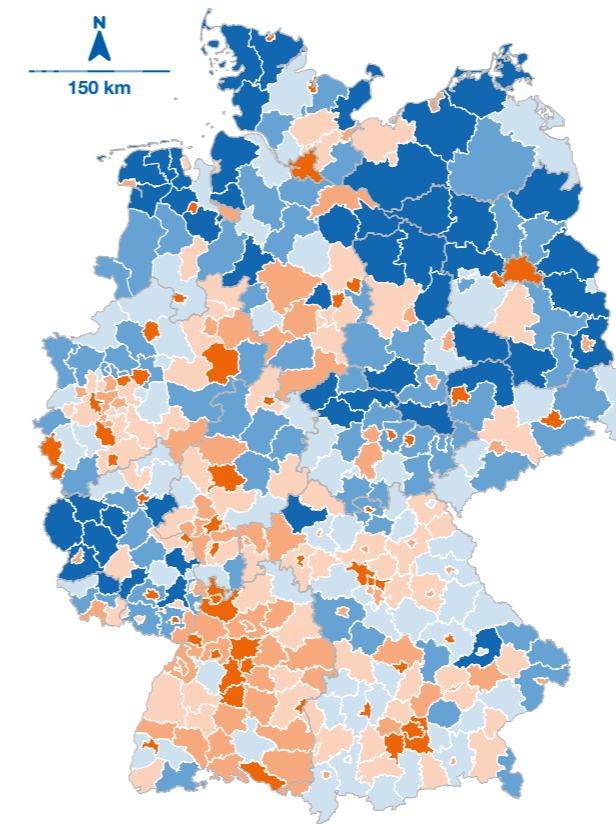
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2022

## Welche Regionen weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf?

Im Zukunftsindex positionieren sich Forschungs- und Kulturzentren an der Spitze.

### Zukunftsindex 2030

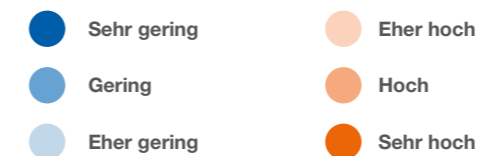
Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



#### 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, 2022

## Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? 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 101) – 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 in die Zukunft gerichtet:

**1. Regionalranking 2022:**  
Index zur Messung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

**2. Zukunftsindex 2030:**  
Index über die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur.

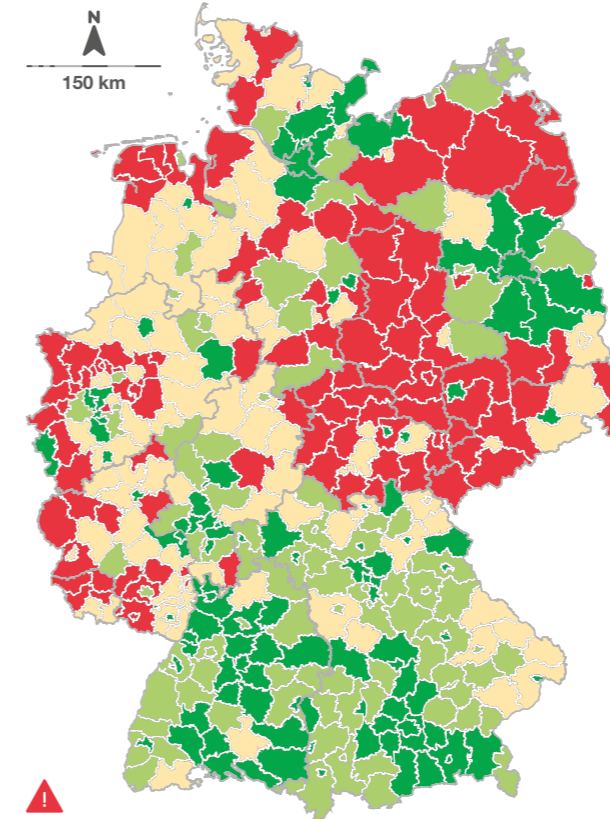
Zusätzlich werden bei der Zukunftssampel Ausstrahlungseffekte von Metropolen und eine stark gestiegene Attraktivität des Immobilienmarktes in den letzten Jahren berücksichtigt. Die Ausstrahlungseffekte der Metropolen werden über Pendlerverflechtungen berechnet (mindestens 30 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pendeln in eine Metropole). Die gestiegene Attraktivität des Immobilienmarktes wird mit den Preissteigerungen seit 2017 operationalisiert. Die Kreise bzw. kreisfreien Städte mit den 20 höchsten Preissteigerungen seit 2017 profitieren also besonders.

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

Die meisten Regionen mit hervorragenden Aussichten liegen in Süddeutschland. Die Region Berlin-Brandenburg wird sich voraussichtlich weiter positiv entwickeln.

### Zukunftssampel

Index



!  
Ø DE: 50,0 Indexpunkte  
Max.: 88,9 Indexpunkte LK München  
Min.: 33,7 Indexpunkte Gelsenkirchen

Legende: Zukunftssampel

- Negative Aussichten (109 Regionen)
- Überdurchschnittliche Aussichten (95)
- Unterdurchschnittliche Aussichten (92)
- Hervorragende Aussichten (104)

#### Die Zukunftssampel:

Die Entwicklungsprognose zur wirtschaftlichen Lage von Regionen beruht auf den zuvor betrachteten zwei Indizes – regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit. Zudem werden starke kürzliche Preisanstiege sowie hohe Pendlerverflechtungen mit Metropolen berücksichtigt.

- Exzellente Aussichten gibt es hauptsächlich für Süddeutschland und die Region Frankfurt/Rhein-Main. In Teilen starke Aussichten haben auch die Metropolregionen Hamburg, Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und Rheinland.
- Starke Ausstrahlungseffekte zeigen sich zunehmend um die Bundeshauptstadt Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam. Für die Kreise Oder-Spree, Havelland, Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Barnim und Oberhavel sind die Aussichten hervorragend. Im Osten haben auch Leipzig, Dresden, Weimar und Jena herausragende Aussichten.
- Unterdurchschnittliche Aussichten gibt es oft für ländliche Regionen in Niedersachsen, NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz und Ostbayern. Negativ sind die Prognosen hingegen häufig in den ländlichen Gebieten Ostdeutschlands und in den Grenzgebieten im Westen.
- Die beste Entwicklung wird für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen am schlechtesten ausfällt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2023

# 6\_Methodik

104 Methodik zur Berechnung der Flächenschwänglichkeit, von Wohneigentumsquoten und der Preise von Wohneigentum



# 6\_Methodik zur Berechnung der Flächenerschwinglichkeit, von Wohneigentumsquoten und der Preise von Wohneigentum

## Berechnung der Flächenschwinglichkeit (m<sup>2</sup> für Investitionsvolumen von 388.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2022 durchschnittlich 388.000 € 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 auf der Frage, in welchem Radius dort eine Immobilie zu 388.000 € zu finden ist.
- Die Analyse beruht auf drei Datenquellen.
  - Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B, aus der die m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) für das Jahr 2022 stammen.
  - Die Datenbank der Europace AG, aus der das durchschnittliche Transaktionsvolumen und der durchschnittliche Beleihungsauslauf in die Analyse einfließen.
  - 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-oekonomische 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 15.000 Haushalten bzw. 30.000 Personen.

## Berechnung der Preise und der Preisdynamik

- Grundlage der Berechnungen ist eine Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B.
- Die Datenbank beinhaltet m<sup>2</sup>- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH), die auf aggregierten, qualitätsbereinigten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von 2005/Q1 bis 2022/Q4 auf Quartalsbasis.
- Eine flächendeckende Datenverfügbarkeit aller 400 Landkreise und kreisfreien Städte ist gegeben.
- Bei der Datenanalyse werden für alle kreisfreien Städte\* die m<sup>2</sup>-Preise von Eigentumswohnungen berücksichtigt. In den Landkreisen werden Preise für Einfamilienhäuser zugrunde gelegt. Die ausgewiesenen Preise am aktuellen Rand bilden den Durchschnitt der Quartale 2022/Q1 bis 2022/Q4 ab. Zur Berechnung der Preisdynamik wird der Durchschnitt der Quartale 2005/Q1 bis 2005/Q4 herangezogen.

\* Ebenfalls bei denen mit einer Einwohnerzahl unter 100.000.



[www.sparda-wohnen2023.de](http://www.sparda-wohnen2023.de)