

# 4\_Wohnpräferenzen und -möglichkeiten

50–61 **Wandern und Pendeln:**  
Wo wohnen wir und  
wo arbeiten wir?

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



## 4a) Ergebnisübersicht: Wandern und Pendeln

### Wo wohnen wir 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

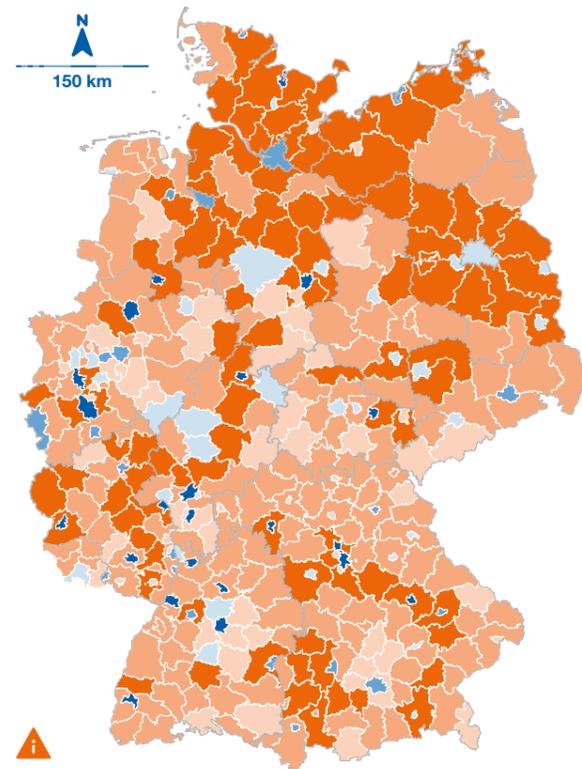
- Den höchsten Zuzug bei den 30- bis unter 50-Jährigen verzeichnet der Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg) südlich von Berlin. Der Saldo beträgt 39,5 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. Die Stadt Frankfurt am Main erlebt die stärkste relative Abwanderung in dieser Altersgruppe (-31,3).
- In allen 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 demographische 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 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?

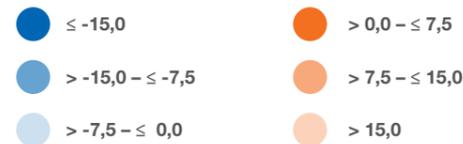
Die 30- bis unter 50-Jährigen zieht es in das Umland der Städte. Auch das weitere Umland, etwa um München, gewinnt an Bevölkerung in dieser Altersgruppe.

### 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

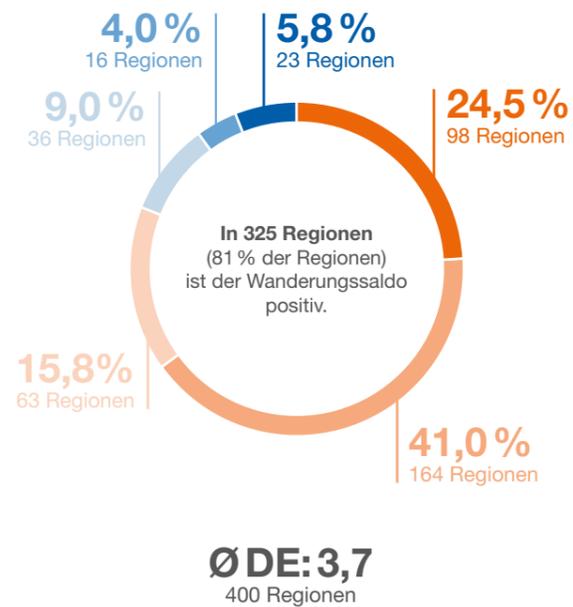


Legende: Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe (2021)

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

### Verteilung der Wanderungssalden

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



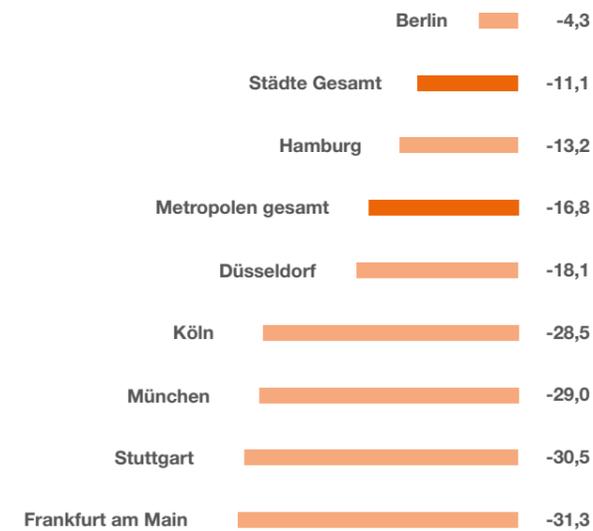
Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen

## 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.

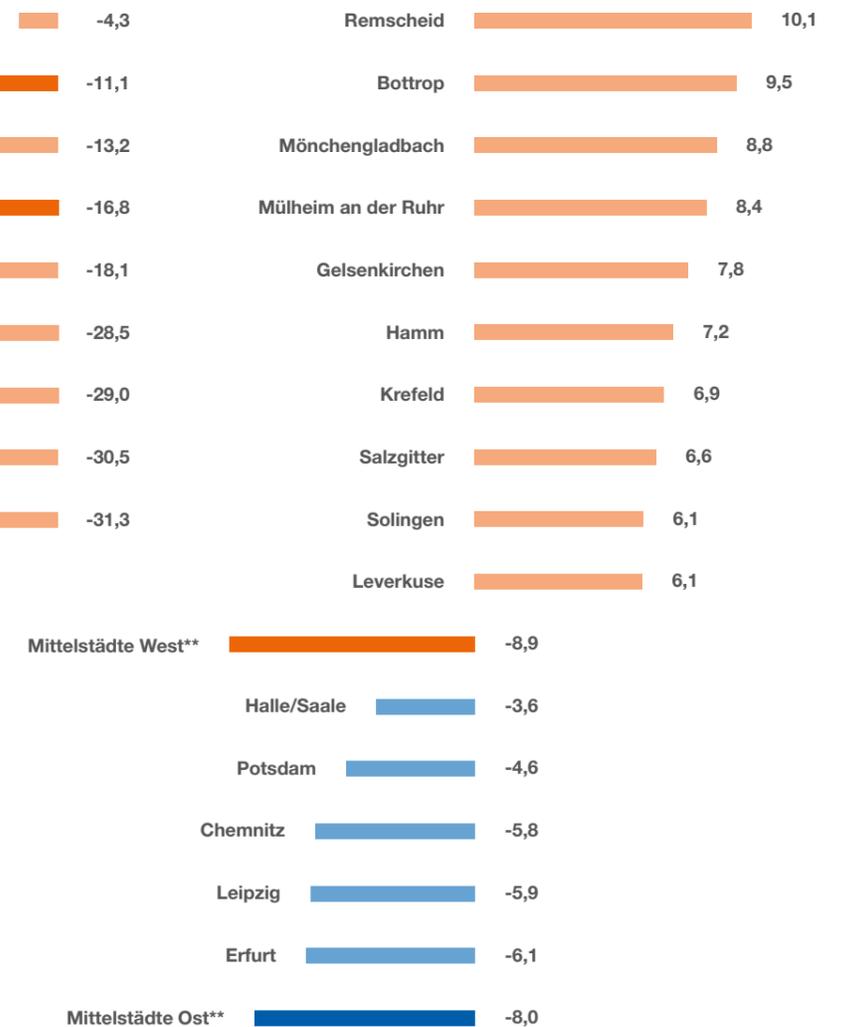
### Die sieben Metropolen

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 mit Einwohnern.

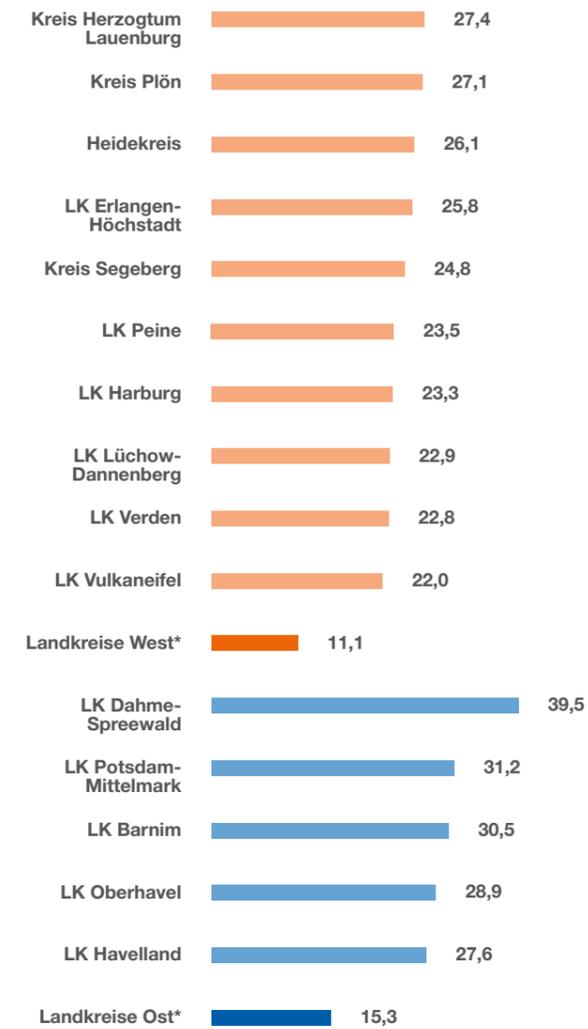
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

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

Die Landkreise im Osten wachsen im Schnitt stärker als im 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



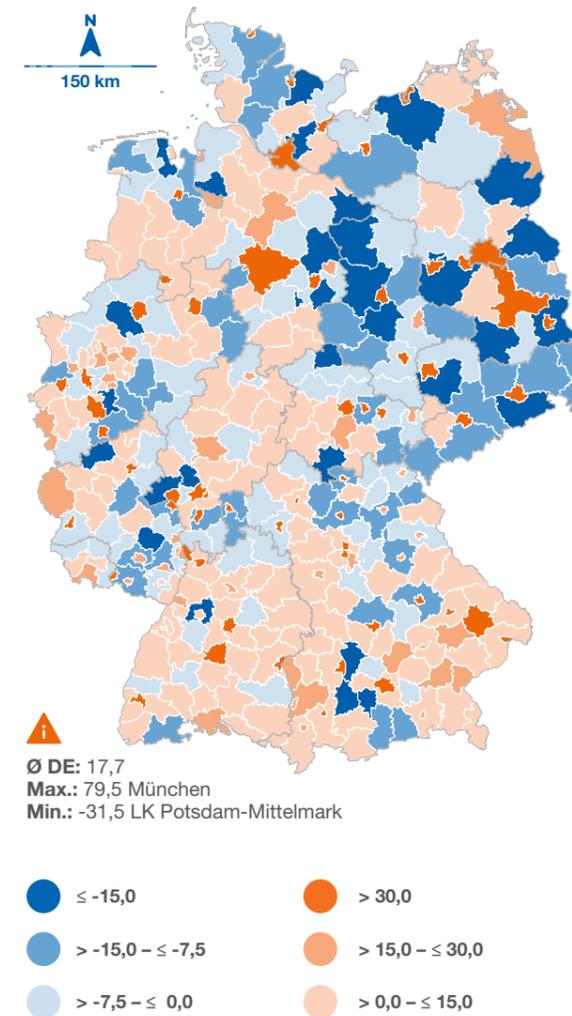
\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet mit Einwohnern.  
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

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

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

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

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

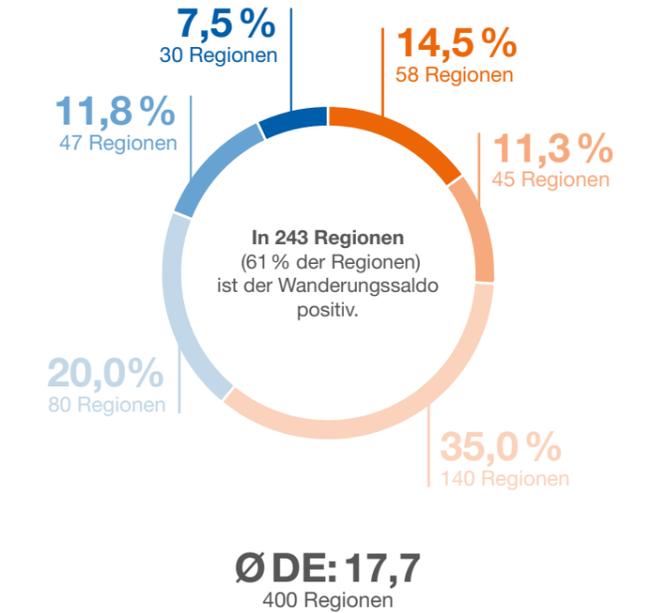


Legende: Wanderungssaldo der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe (2021)

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.

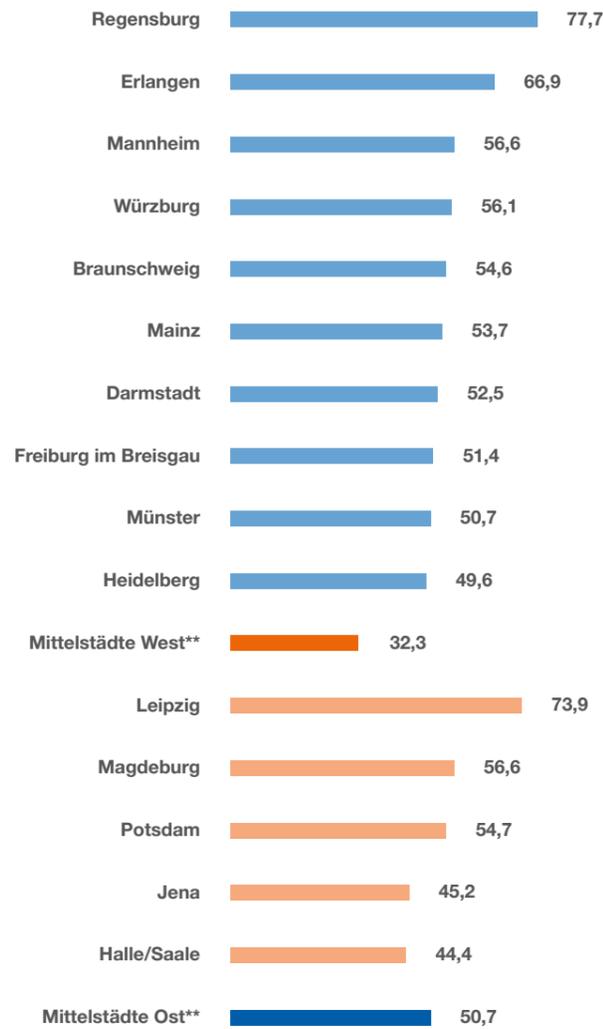
### Die sieben Metropolen

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

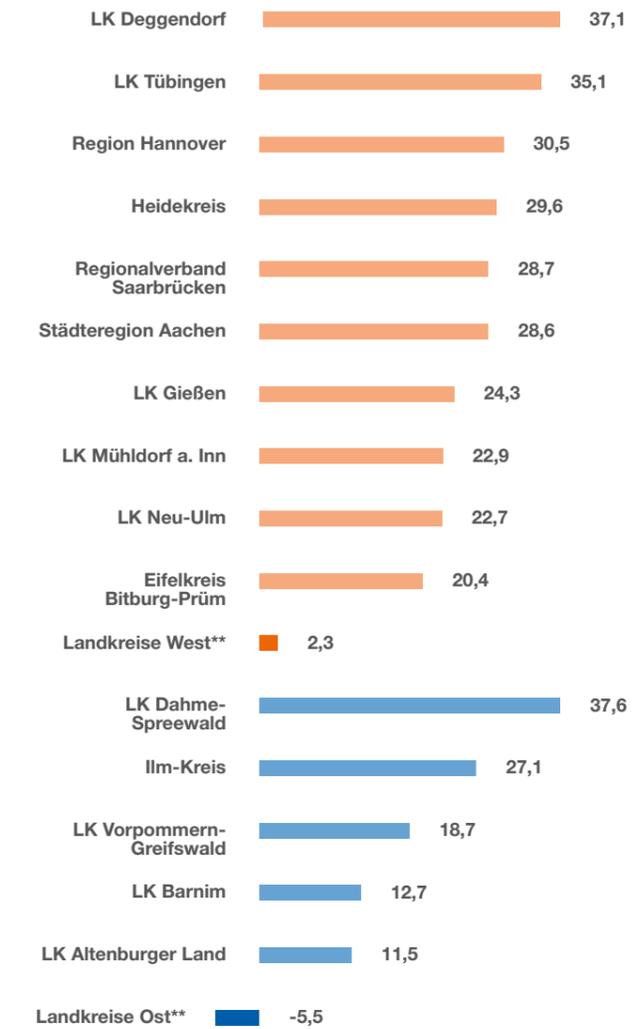


## Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

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 mit Einwohnern.

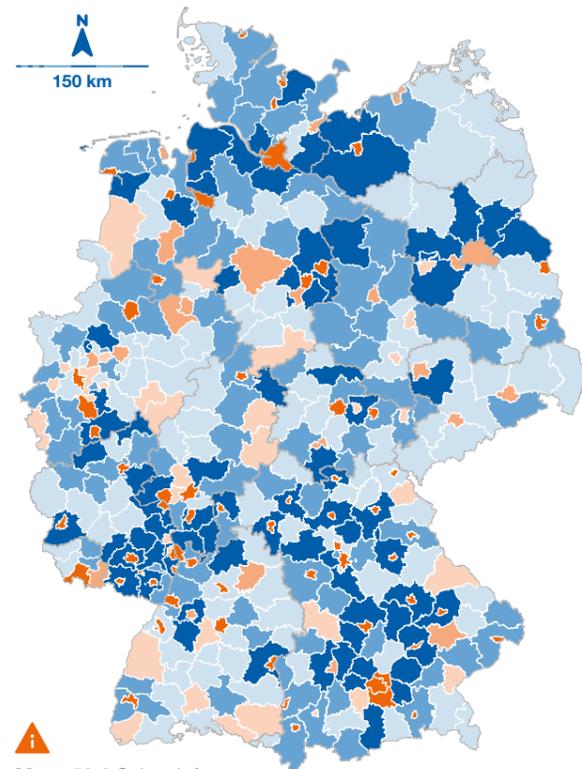
\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet mit Einwohnern.  
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

## 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

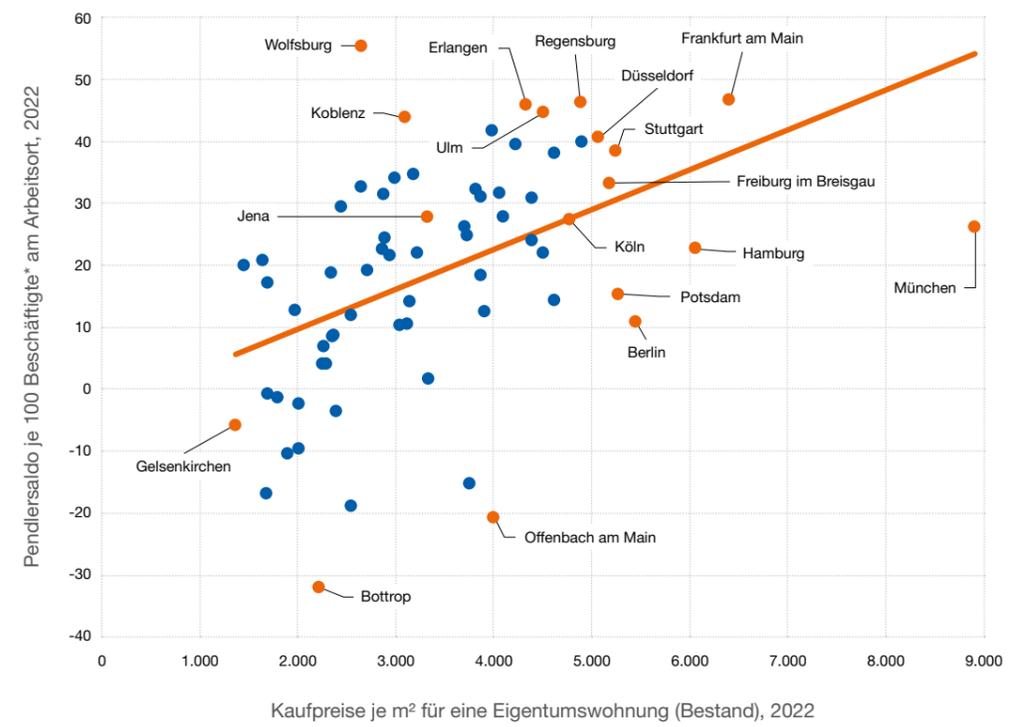
\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

## 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)



## 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.

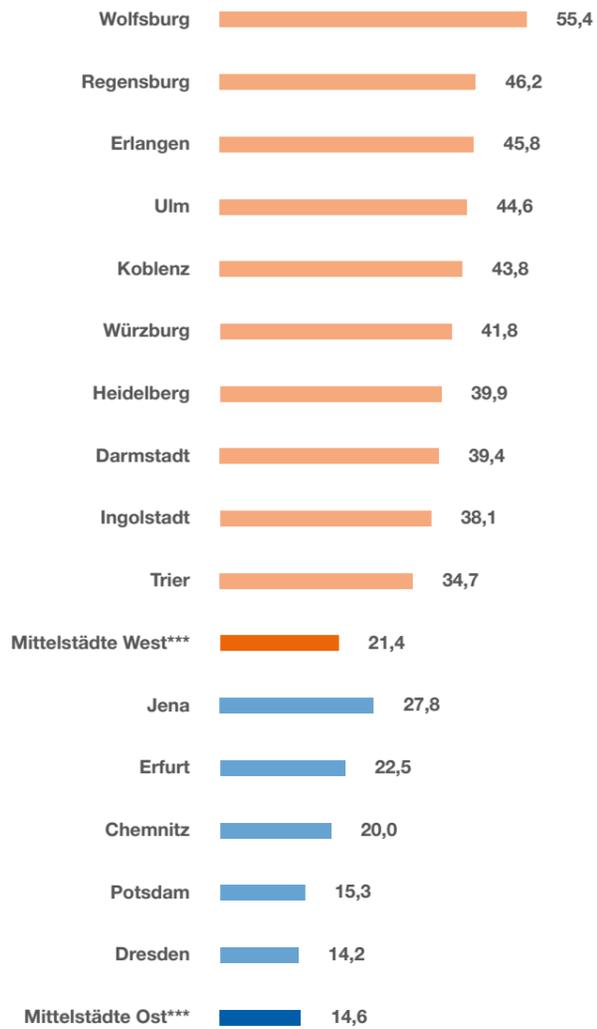
### Die sieben Metropolen

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



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

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

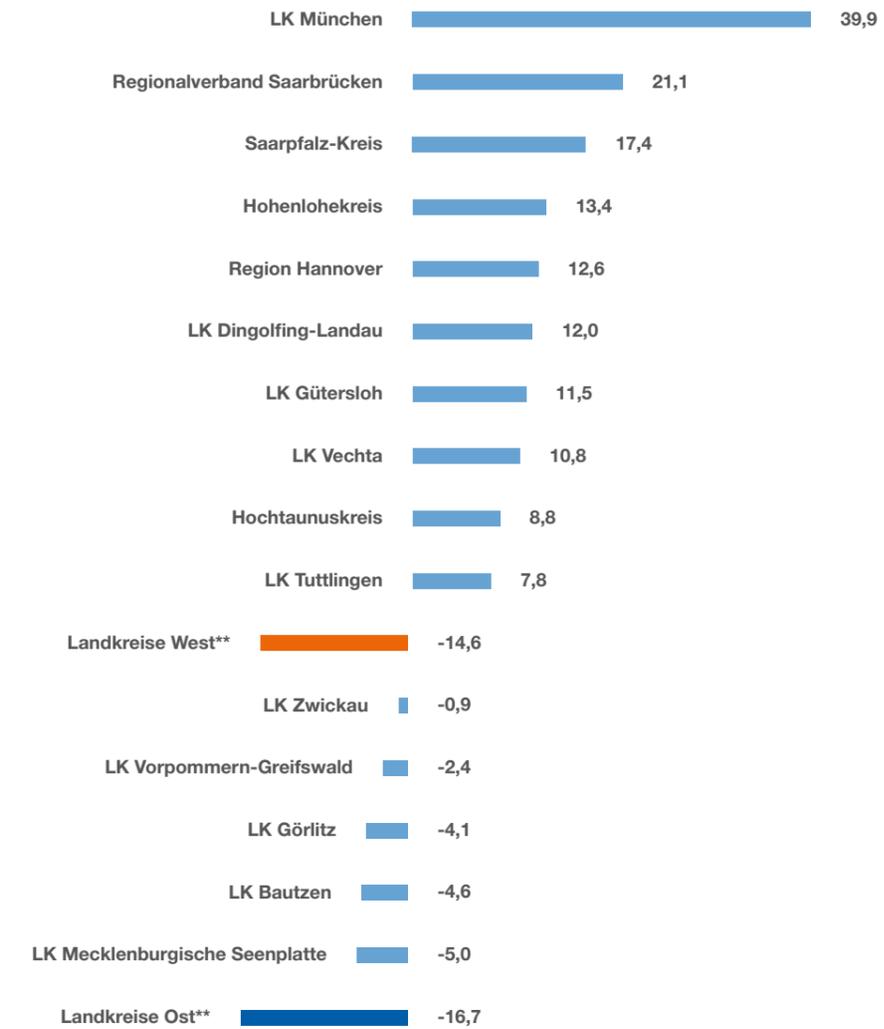


## Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

Während auch Landkreise in Westdeutschland wirtschaftliche Kraftzentren sein können, sind ostdeutsche Landkreise oft eher Wohnorte.

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

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



\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

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

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
\*\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet mit 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

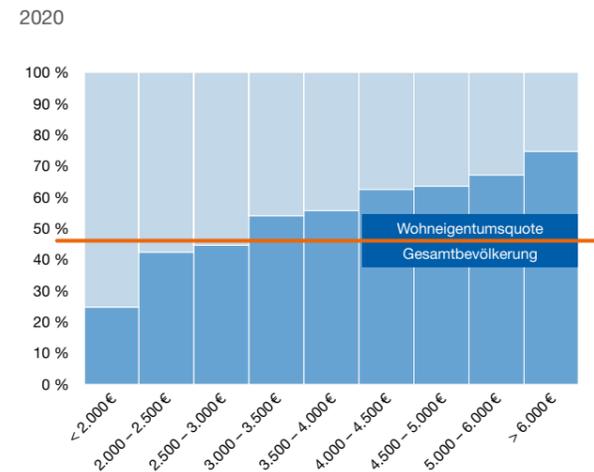
### Kaufpräferenzen und -möglichkeiten im Detail

- 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?

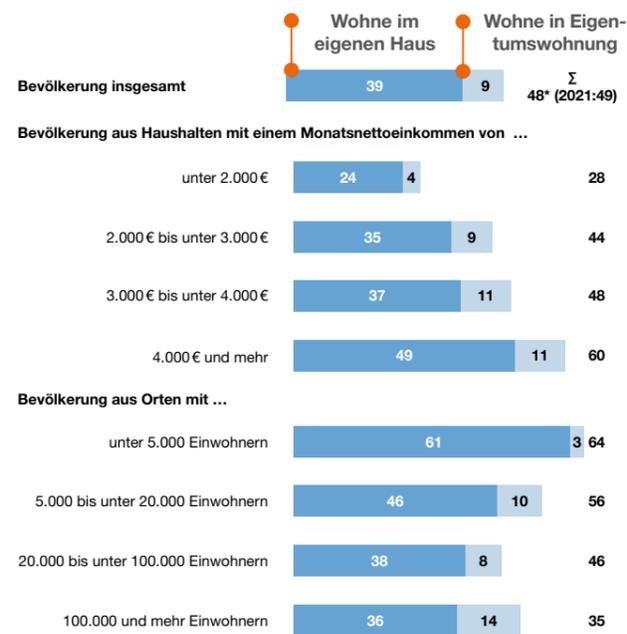
Beinahe die Hälfte der Bewohner Deutschlands sind Immobilieneigentümer. Je höher das Einkommen und desto kleiner der Wohnort, desto höher ist die Eigentümerquote.

### Wohneigentumsquote nach Haushaltseinkommensklassen



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

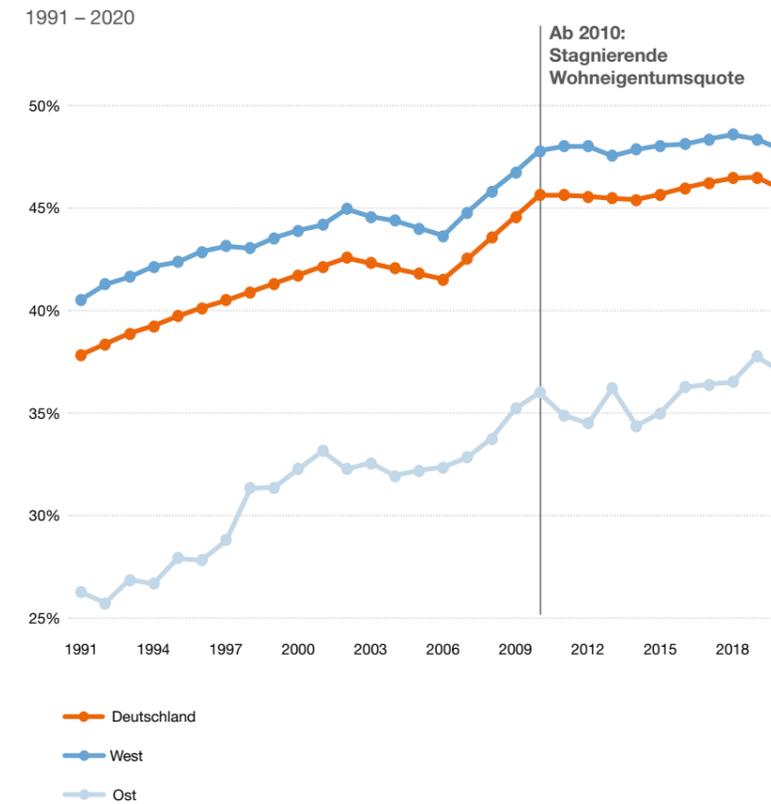
Angaben in Prozent; 2023



## Wie verteilen sich die Wohneigentümer im Land?

Bundesweit stagniert die Wohneigentumsbildung seit 10 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.

Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Basis: Bundesrepublik Deutschland; Bevölkerung ab 16 Jahre;

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

Quelle: Allensbach-Umfrage 12032, 12067

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

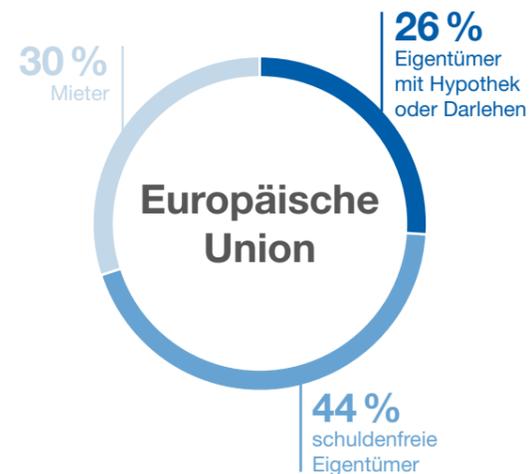
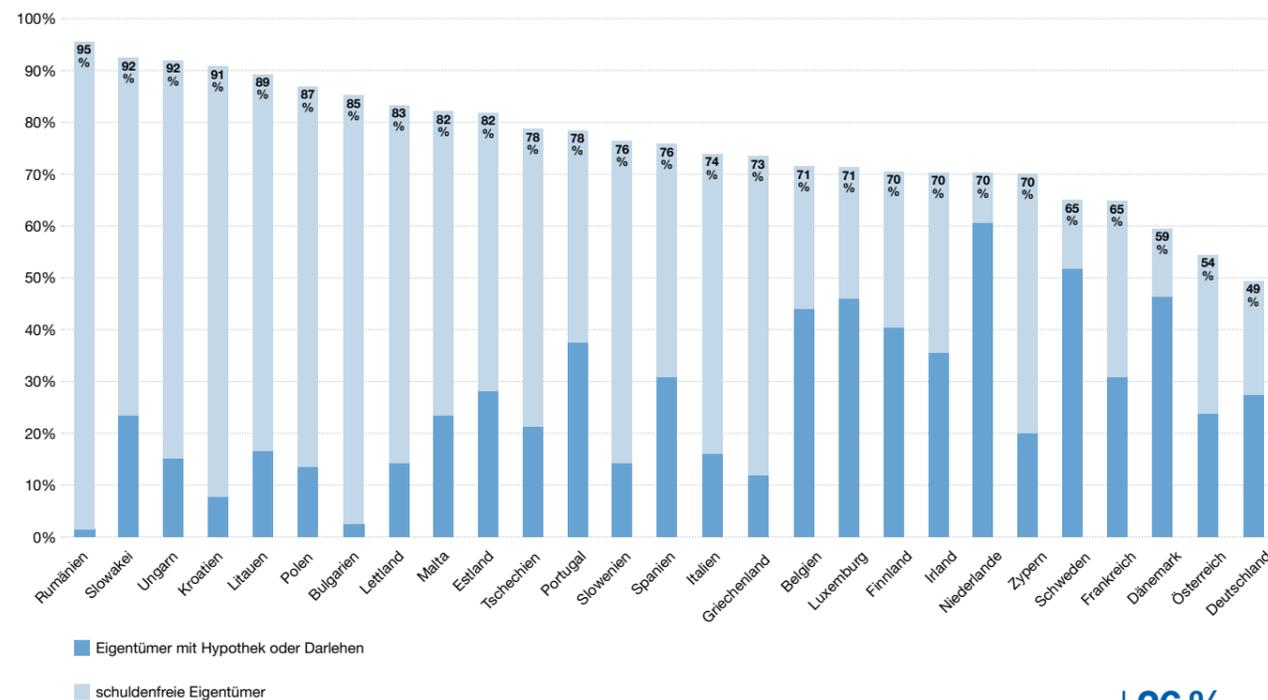
Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## 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



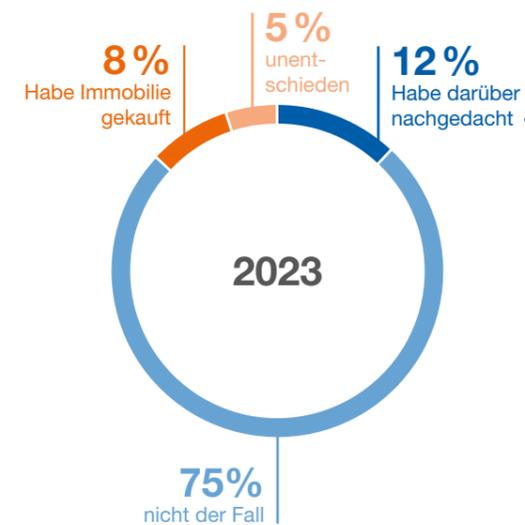
Aufgrund von methodischen Unterschieden weichen die Zahlen für Deutschland leicht zu denen des SOEP ab.  
Quelle: Eurostat, 2021

## 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 2-3 Jahren ernsthaft darüber nachgedacht haben, eine Immobilie zu kaufen?



### Reaktion auf gestiegene Zinsen für die Baufinanzierung

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



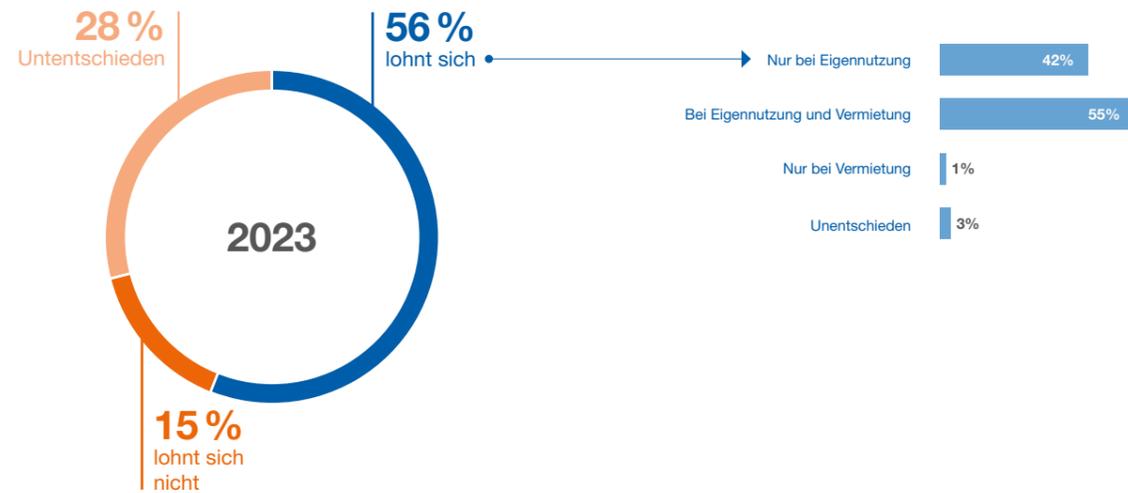
Basis: Bundesrepublik Deutschland; Bevölkerung ab 16 Jahre (links); Bevölkerung ab 16 Jahre, die in den vergangenen 2-3 Jahren ernsthaft über den Kauf nachgedacht hat (rechts)  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## 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...

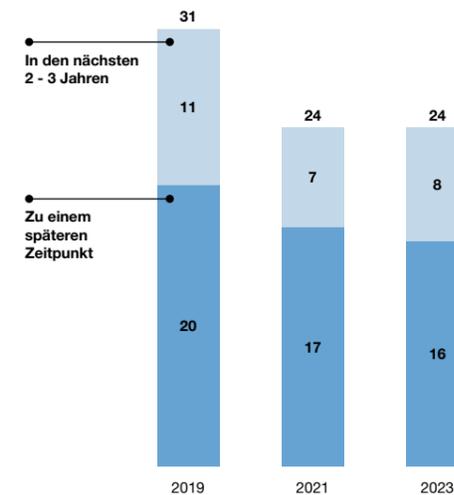


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## 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 16-50 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

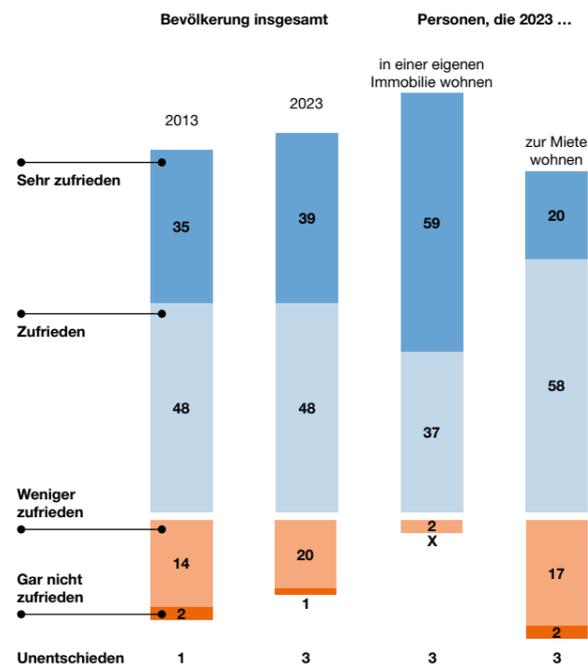
- Weiterhin planen 24 Prozent der Mieter unter 50, in Zukunft eine Immobilie für die Eigennutzung zu erwerben. Gegenüber dem Jahr 2021 ist dieser Anteil gleich geblieben.
- Der Anteil der Mieter, die Kauf- oder Baupläne haben, steigt mit einem höheren Monatsnettoeinkommen.
- Mit 31 Prozent ist der Anteil derer, die Wohneigentum realisieren möchten, in kleineren Gemeinden sehr viel höher als in anderen Regionstypen.
- Unter den Mietern bis 30 Jahren 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



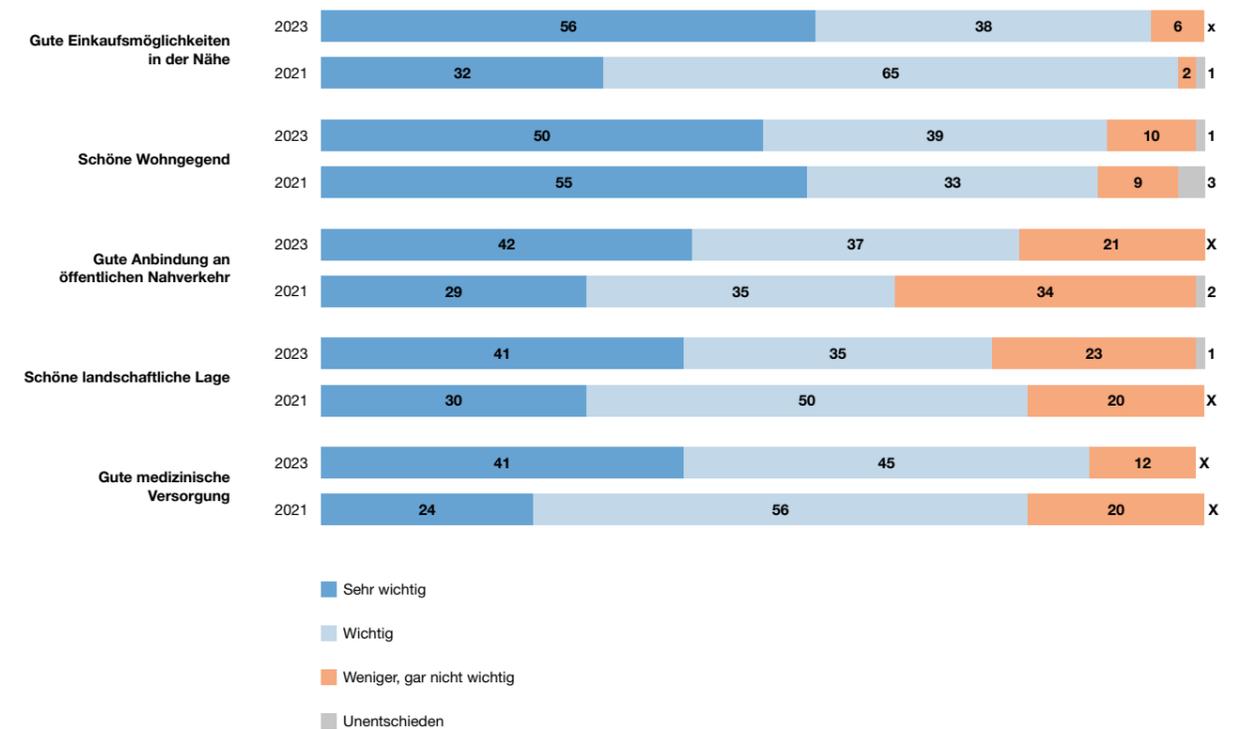
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre;  
 x = weniger als 0,5 Prozent;  
 Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.  
 Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 12067

## 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



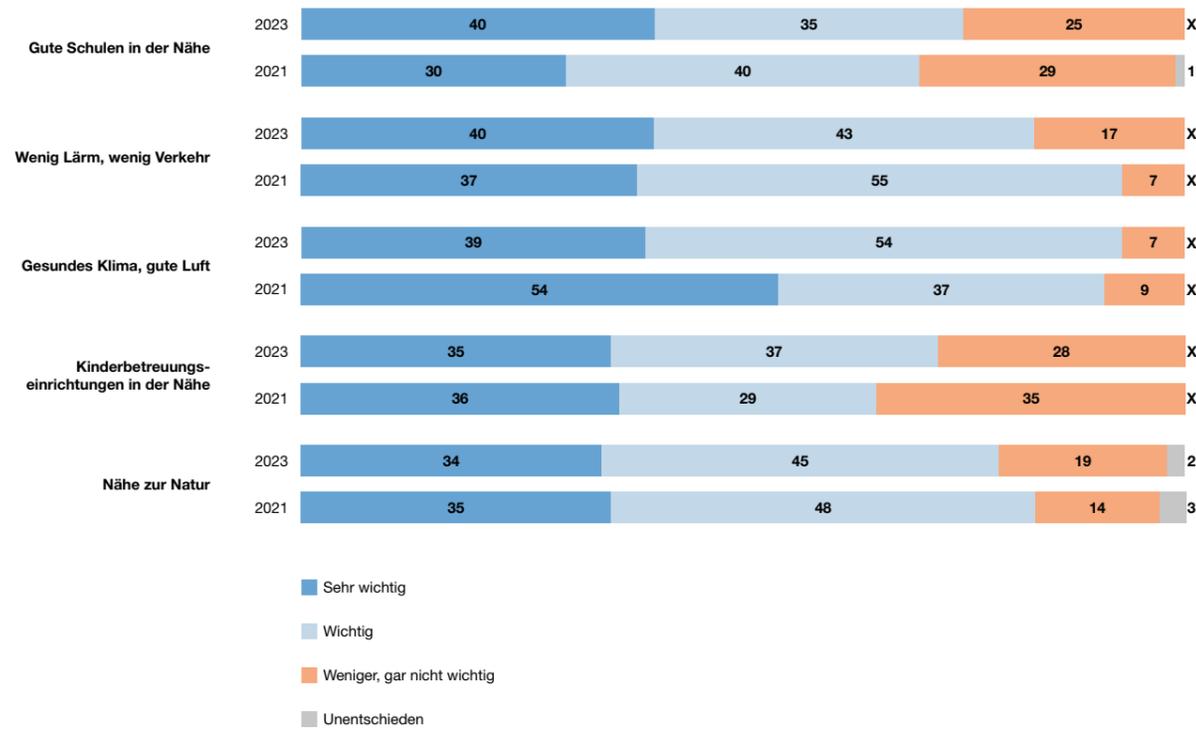
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen;  
 x = weniger als 0,5 Prozent  
 Quelle: Allensbach-Umfrage 12032, 12067

## 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

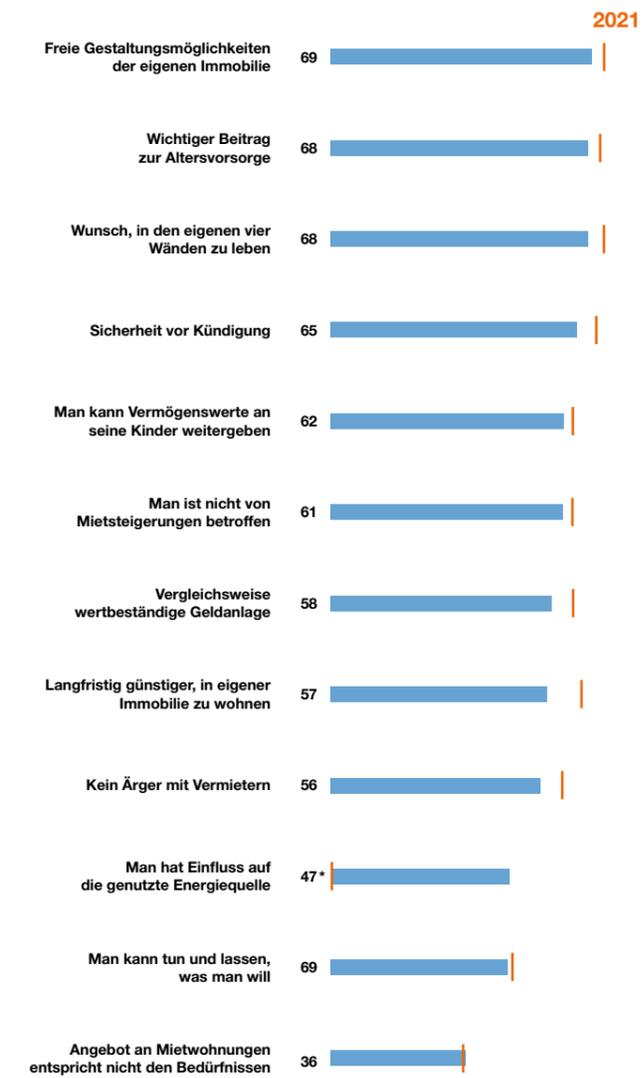


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen;  
 x = weniger als 0,5 Prozent  
 Quelle: Allensbach-Umfrage 12032, 12067

## 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

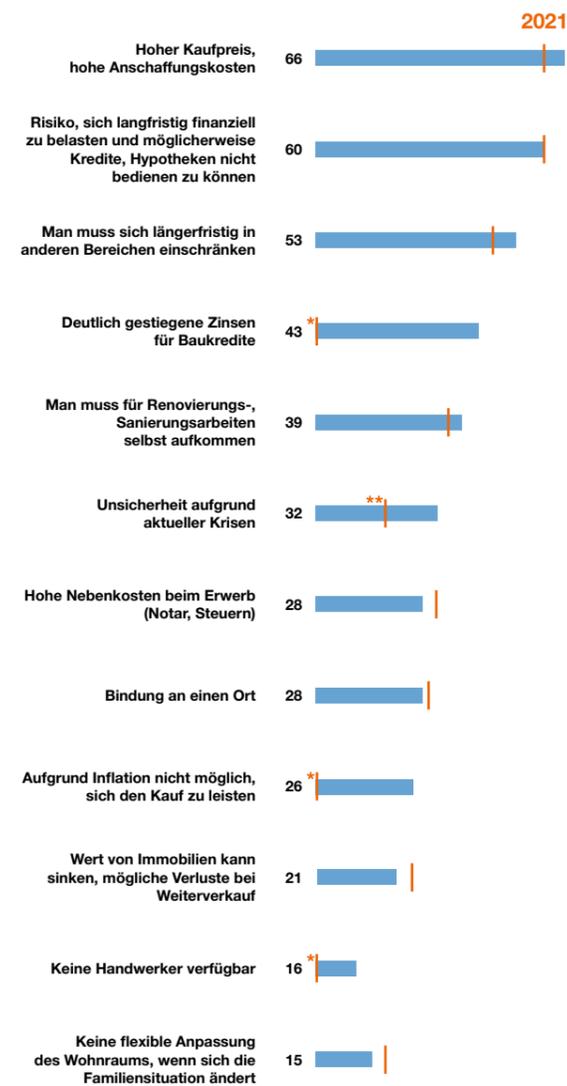


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre;  
 \* 2021 nicht erhoben  
 Quelle: Allensbach-Umfrage 12032, 12067

## 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 Corona-Pandemie  
Quelle: Allensbach-Umfrage 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 Grundsteuern in Höhe von 6,5 Prozent des Kaufpreises fällig sind, belaufen diese sich in Sachsen und Bayern nur auf 3,5 Prozent. Im Zeitverlauf wurde die Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern erhöht.

Seit Ende 2020 wird die Maklerprovision beim Immobilienerwerb 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.

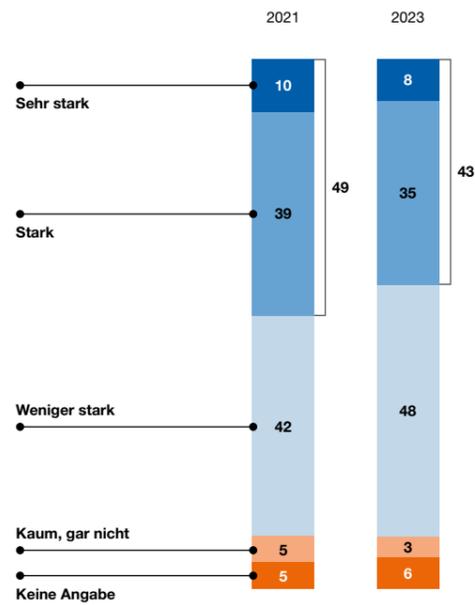
Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.  
Durchschnitt basierend auf einwohnergewichtetem Mittelwert.  
Unterstellte Erwerbsnebenkosten: Grundsteuer: 6 Prozent, Makler: bis 2020: 5 Prozent, ab 2020: 3,57 Prozent, Notar und Grundbuch: 1,5 Prozent  
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 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



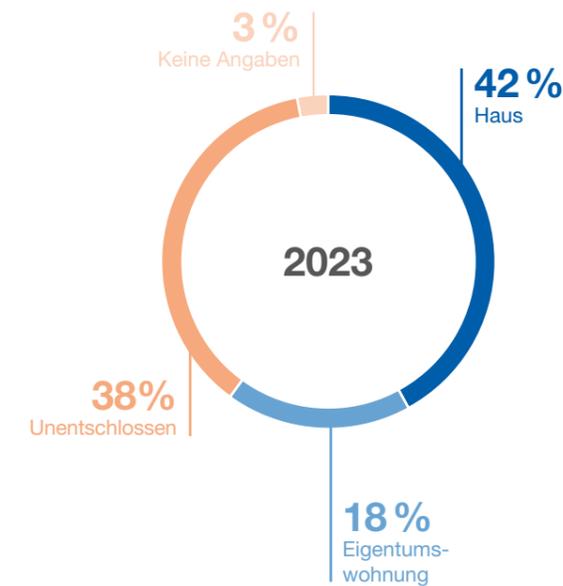
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen.  
Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067

## 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-Umfragen 12067

### Haus oder Wohnung

Details und Vergleich zur aktuellen Literatur

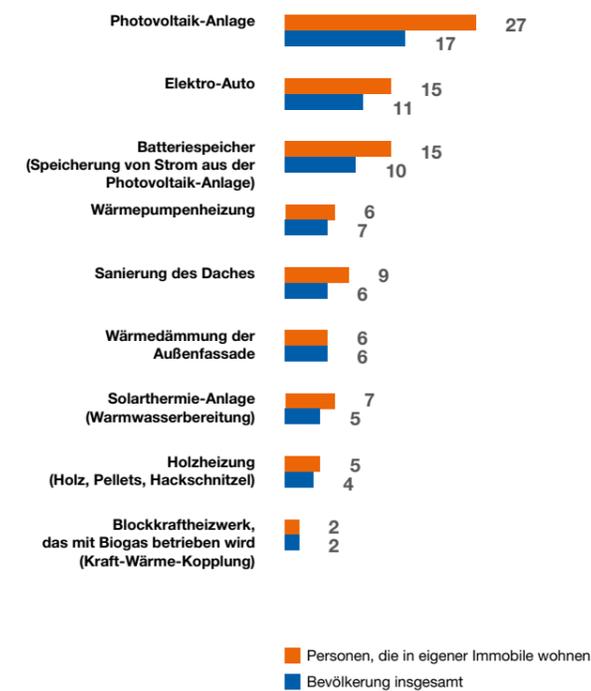
- Ein eigenes Haus wird von Mietern weiterhin gegenüber der Eigentumswohnung bevorzugt. Der Anteil derer, die ein Haus kaufen möchten, liegt bei 42 Prozent (2021: 50 Prozent). Lediglich 18 Prozent (2021: 11 Prozent) möchten eine Wohnung erwerben.
- Für 38 Prozent (2021: 36 Prozent) der Mieter ist die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

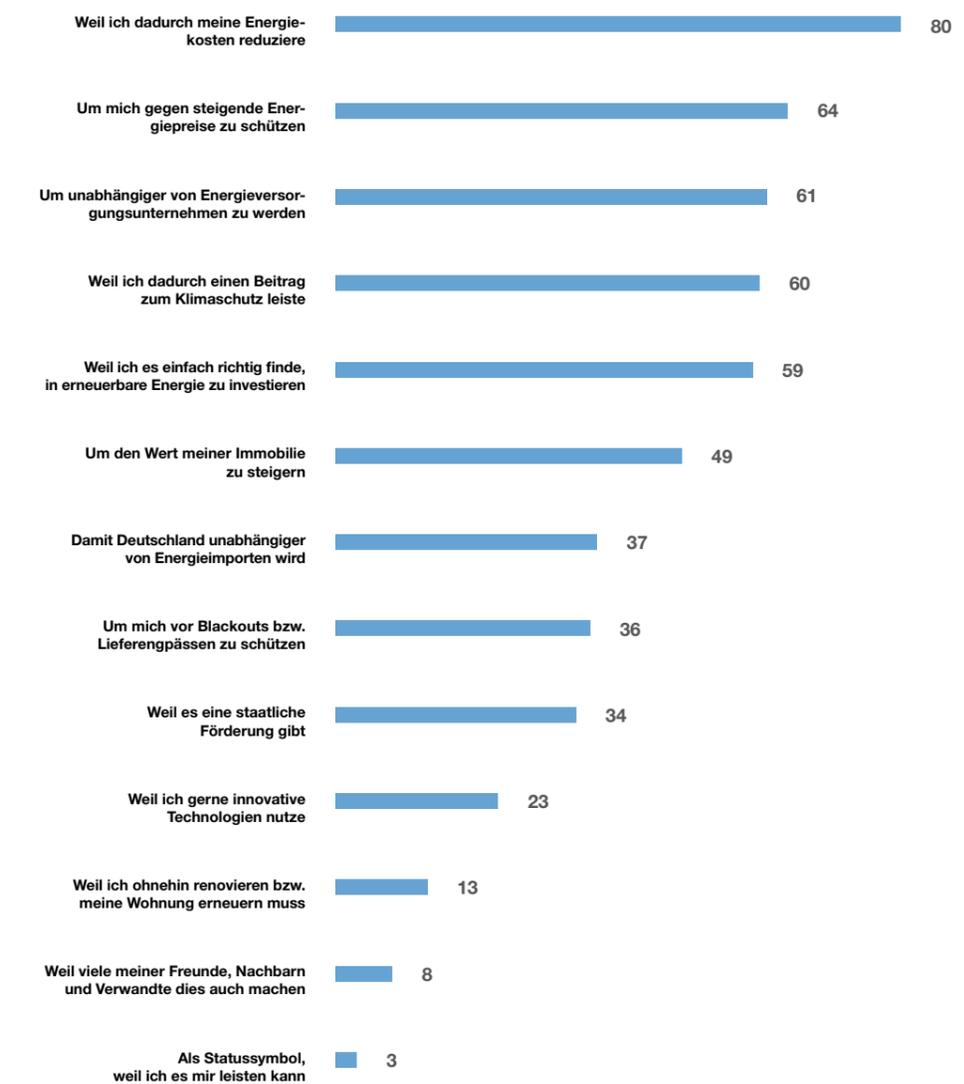


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## 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 **Perspektiven für die Wohneigentumsbildung:**  
Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage?
- 96–101 **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 weiteren steigenden Mietpreisen – besonders in Metropolen.
- Große Erbschaften von bis zu 400 Mrd. Euro 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 5 Jahren immer  
**< 400.000**  
Auch 2023 startet schwach



**Wenige Baufertigstellungen**  
in den letzten 5 Jahren 4 Mal  
**< 300.000**



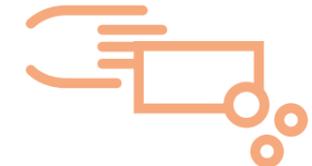
**Hohe Mietpreisanstiege**  
in Metropolen seit 2015  
**+ 35 %**



**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 Euro**



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



**Rekordzuwanderung 2022**  
höchste Nettozuwanderung  
seit Beginn der  
Aufzeichnungen 1950  
**1,45 Millionen**



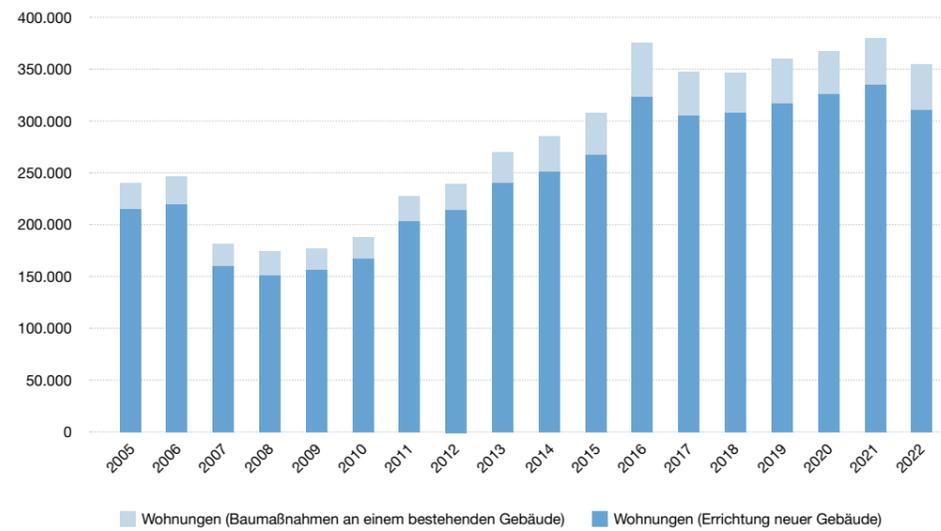
**Baukosten**  
seit 2020 Zuwachs von über  
**40 Indexpunkten**  
auf 147 (2018 = 100)

## 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.

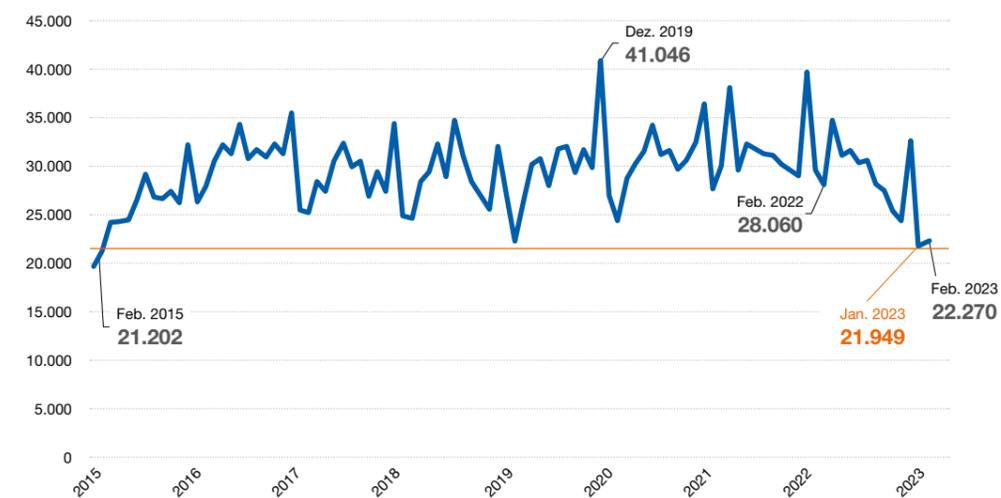
### Die Baugenehmigungen stagnieren

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Jahr



### Deutlicher Rückgang im Jahr 2023 abzusehen

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Monat



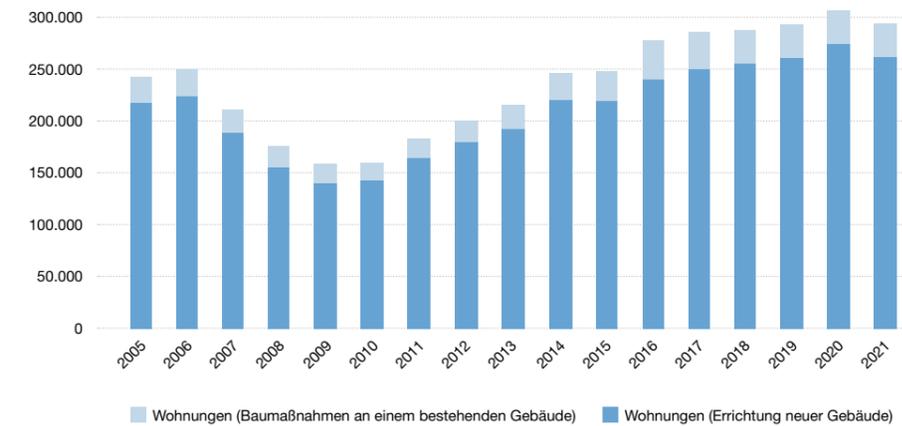
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023

## Wie viele Baufertigstellungen gibt es in Deutschland?

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

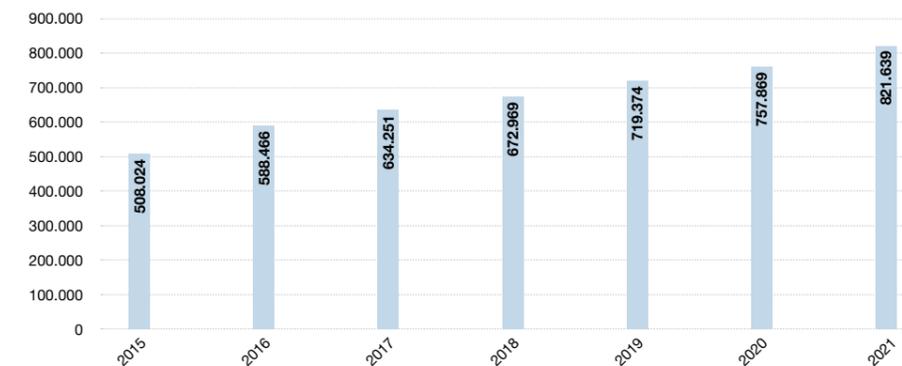
### Die Baufertigstellungen sind von 2020 auf 2021 gesunken

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 fertig gestellten Baumaßnahmen, für die eine Meldung zur Statistik der Baugenehmigungen vorliegt.

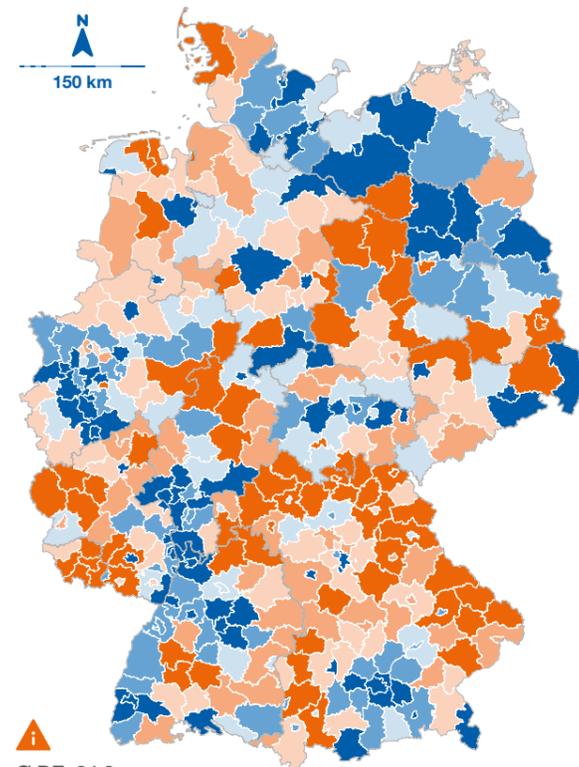
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023

## 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  
 Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Statistisches Bundesamt, 2023

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

Detaileinblick

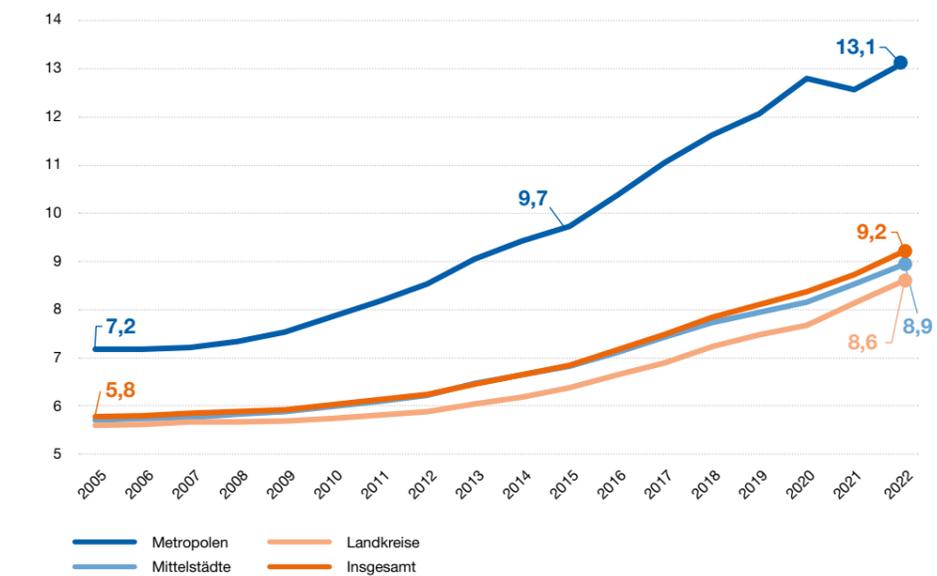
- Ein Verhältnis von weniger als 100 zeigt an, dass der Wohnungsbedarf nicht befriedigt werden konnte.
- Im direkten Umland der Metropolen wurden fast überall weniger Wohnungen fertiggestellt als es Bedarf gibt.
- Ein Verhältnis von mehr als 100 zeigt an, dass über den ermittelten Wohnungsbedarf hinaus 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 Euro



### Die Mietpreise werden voraussichtlich weiter steigen

Detaileinblick

- Der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung liegt in Deutschland mit 9,20 € pro m<sup>2</sup> 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.

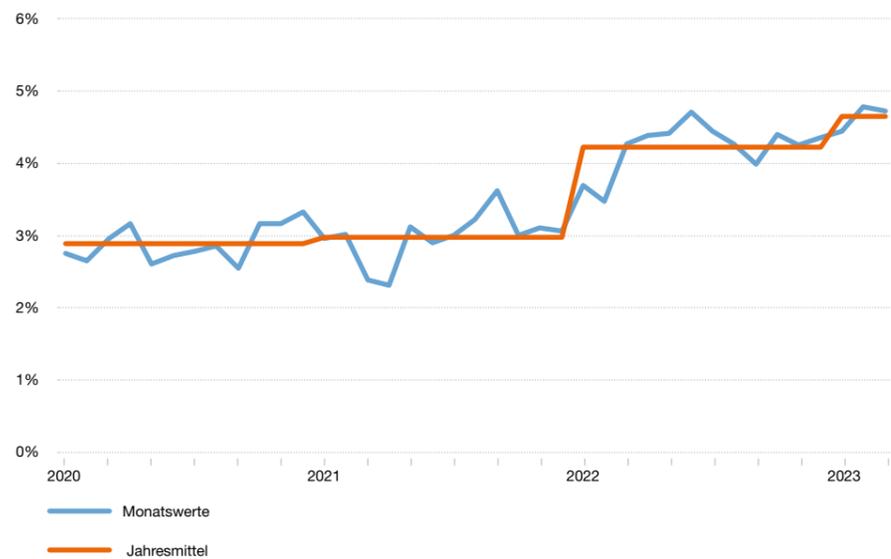
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

## Wie reagiert der Mietwohnungsmarkt auf die veränderten Marktbedingungen?

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

### Mietpreisanstiege gewinnen deutlich an Dynamik

Veränderung der inserierten Mietpreise zum Vorjahresmonat in Prozent



### Schwierigere Situation am Wohneigentumsmarkt treibt Mietpreise

#### Detaile Einblick

- 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 Marktsituation 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 Wohneigentumsmarkts und betont die Notwendigkeit einer verlässlichen Wohneigentumsförderung.

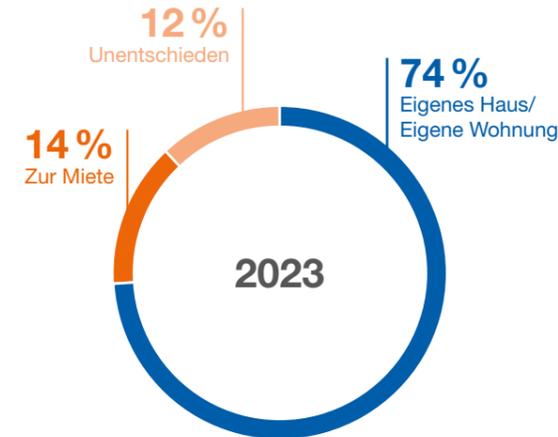
Quelle: Value Marktdaten; BBSR; Institut der deutschen Wirtschaft

## 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?

#### Detaile Einblick 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

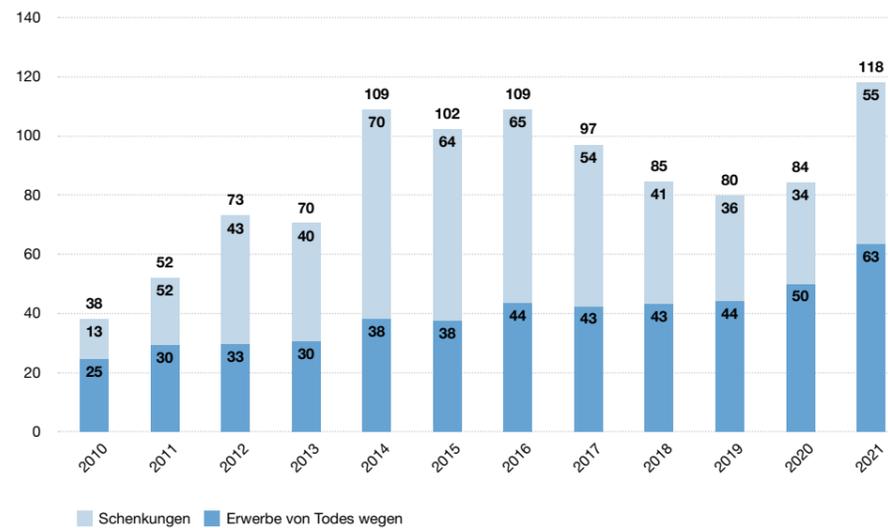
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

## Wie viel Vermögen wird jährlich vererbt?

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

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

Gesamtwert der veranlagten Erwerbe vor Abzug in Milliarden Euro



### Tatsächliche Erbschaften liegen deutlich höher

Detaileinblick

- 2021 wurden in Deutschland Vermögensübertragungen von rund 118 Milliarden Euro veranlagt. Davon entfielen 63 Milliarden Euro 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-ökonomischen Panels (SOEP) geschätzt, dass das jährliche Erb- und Schenkungsvolumen bis zu 397 Milliarden Euro betragen könnte.

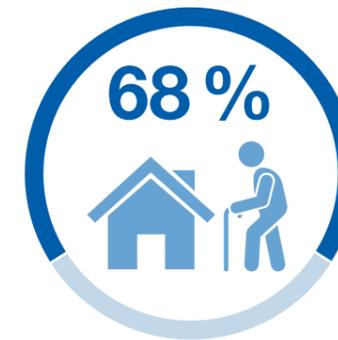
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023; DIW Wochenbericht 27 / 2017, S. 565-571

## 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

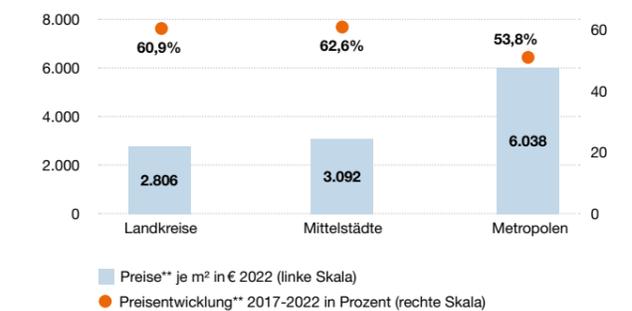


„Wohneigentum ist ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge“

Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

### Vorteile von Wohneigentum als Altersvorsorge und Wertanlage

Detaileinblick



- 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.

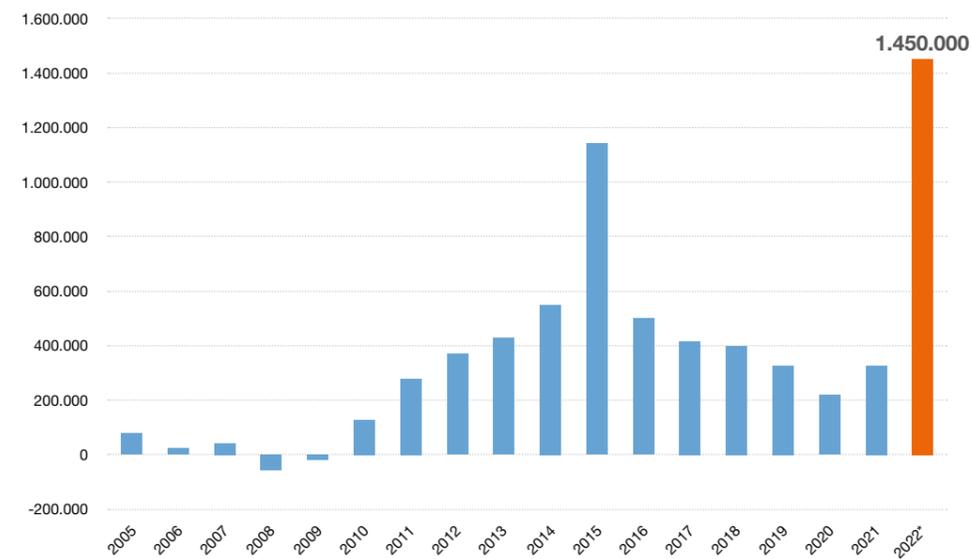
\* DIW Pressemitteilung 03. Juli 2019

\*\* 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.\*\*\*

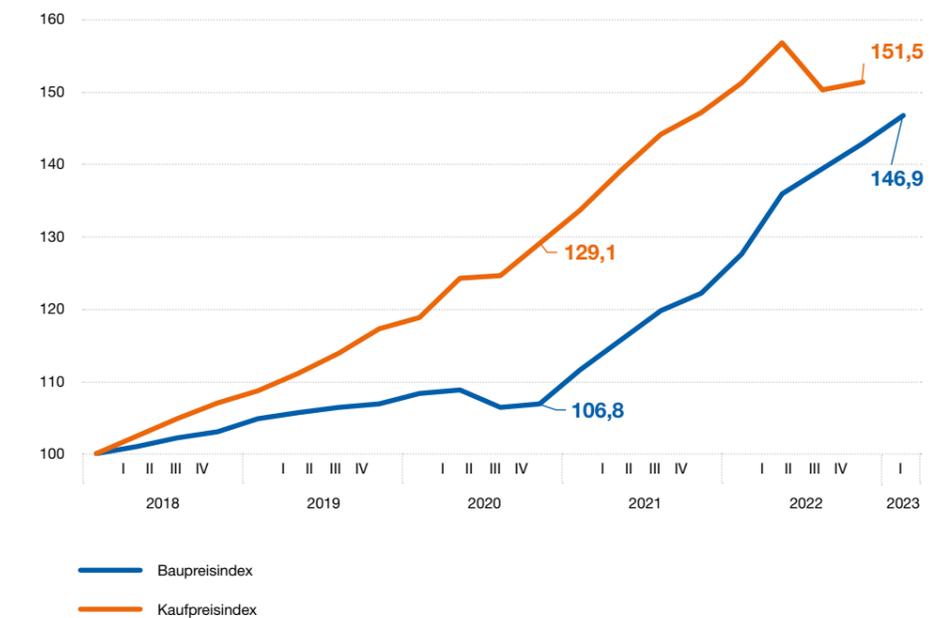
\* vorläufige Schätzung Statistisches Bundesamt \*\* 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (BEV\_VARIANTE-02) \*\*\* 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (Variante 5)

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.

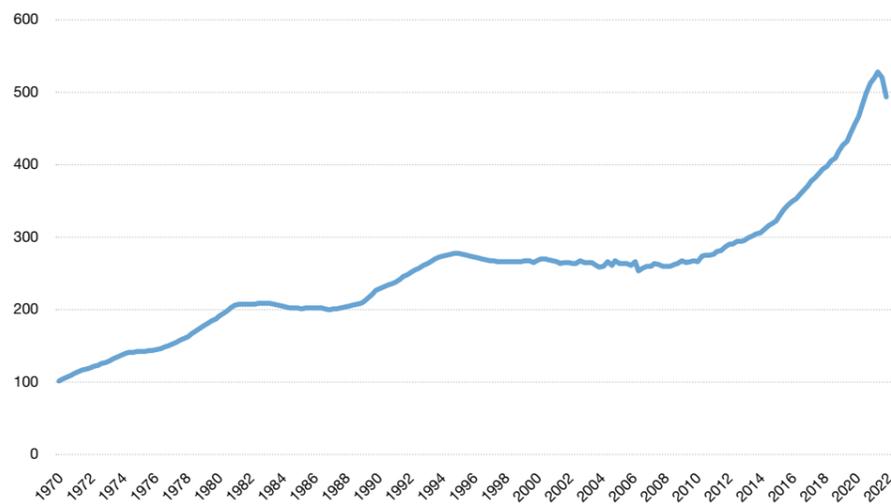
Eigentumswohnung in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen

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

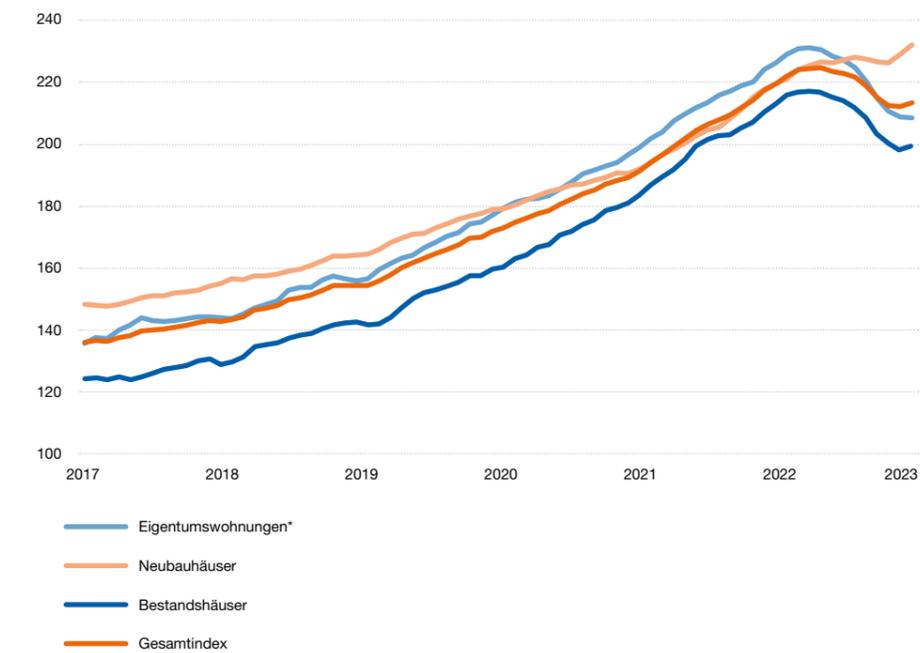


Quelle: Europace, OECD 2023

**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

## 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 wirken die Ausstrahlungseffekte in ihrer räumlichen Ausdehnung etwas geringer als um München und Stuttgart.
- Periphere ländliche Regionen vor allem im 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 Platz 8 eine starke Platzierung. Sowohl München als auch Frankfurt 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 zwanzig schwächsten Regionen liegen gleich zwölf in einem der drei Bundesländer.

#### Zukunftsindex: Zukunftsfähigkeit der Regionen

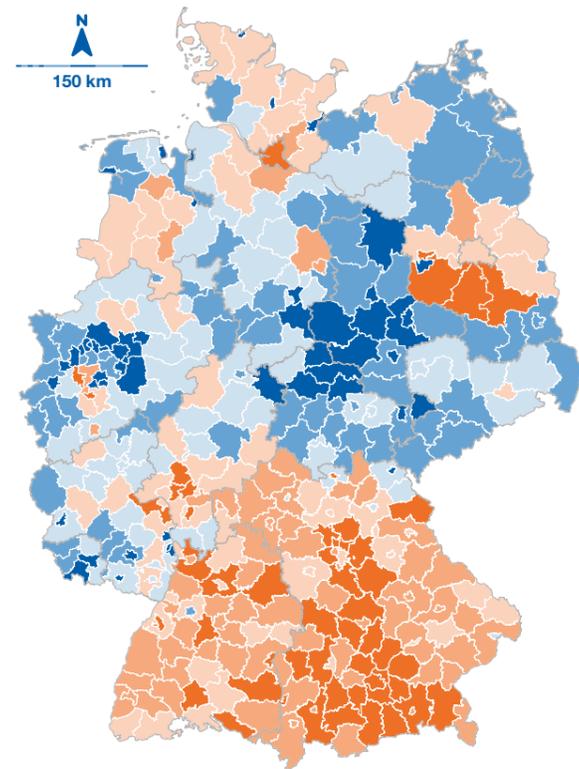
- Durch umwälzende Trends wie Digitalisierung, demografischen Wandel, Dekarbonisierung und neue Ansätze der Globalisierung bestehen große Chancen, aber auch Risiken für Regionen.
- Der Zukunftsindex prüft, wie gut Regionen auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet sind. Neben einer hohen Akademiker- 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 eins. In der Großstadt in Südhessen erlangen etwa besonders viele Studierende einen Hochschulabschluss in MINT\*-Fächern. Heidelberg erreicht Platz zwei 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 ...

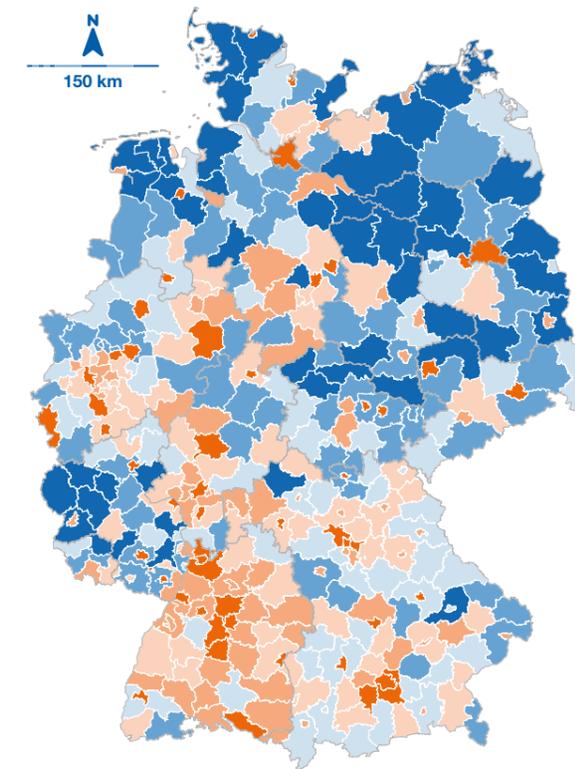


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2022

## Welche Regionen weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf? Im Zukunftsindex positionieren sich Forschungs- und Kulturzentren an der Spitze.

### Zukunftsindex 2030

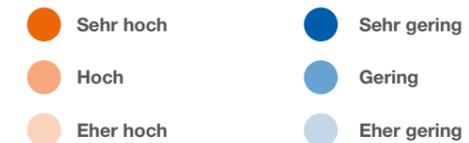
Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



#### 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.

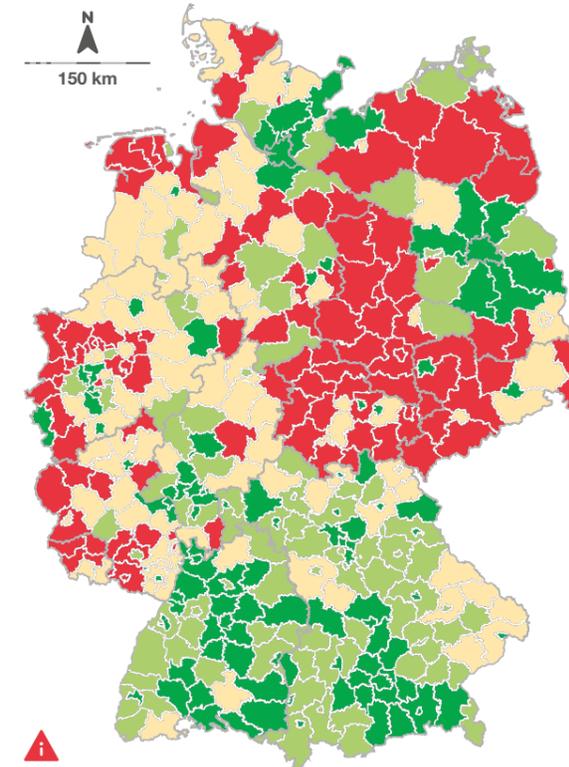
Zusätzlich werden bei der Zukunftssampel Ausstrahlungseffekte von Metropolen und eine stark gestiegene Attraktivität des Immobilienmarkt in den letzten Jahren berücksichtigt. Die Ausstrahlungseffekte der Metropolen werden über Pendlerverflechtungen berechnet (mindestens 30 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort pendeln in eine Metropole). Die gestiegene Attraktivität des Immobilienmarkts 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; Anzahl der Regionen in Klammern

<span style="color: red;">●</span> Negative Aussichten (109 Regionen)	<span style="color: lightgreen;">●</span> Überdurchschnittliche Aussichten (95)
<span style="color: yellow;">●</span> Unterdurchschnittliche Aussichten (92)	<span style="color: darkgreen;">●</span> 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 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 Flächeneerschwinglichkeit, von Wohneigentumsquoten und der Preise von Wohneigentum

### Berechnung der Flächeneerschwinglichkeit (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 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-ökonomische Panel (SOEP).
- Das SOEP ist ein umfangreicher Mikrodatsatz, um das „Leben in Deutschland“ facettenreich abzubilden: Detaillierter Fragenkatalog zu Einkommen, Wohnen, Erwerbstätigkeit, Bildung und Gesundheit.
- Jährliche repräsentative Wiederholungsbefragung seit 1984.
- Flächendeckend für ganz Deutschland und alle Bevölkerungsschichten und -gruppen.
- Befragung von 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 Angebotsmikrodats basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2005 bis Q4/2022 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 Q1/2022 bis Q4/2022 ab. Zur Berechnung der Preisdynamik wird der Durchschnitt der Quartale Q1/2005 bis Q4/2005 herangezogen.

\* Ebenfalls bei denen mit einer Einwohnerzahl unter 100.000.



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