

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 Hünнемeyer
 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 potentiellen 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?

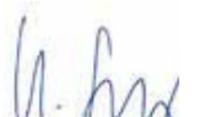
Wo bekomme ich wie viel Wohnraum für mein Geld? Welche Faktoren sind für die Attraktivität von Immobilien besonders wichtig? Darüber hinaus möchten wir jedoch auch einen Beitrag zur Versachlichung der Debatte leisten: Gibt es erhebliche Überbewertungen am Immobilienmarkt in Deutschland, gar eine „Blase“? 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 auf Seiten 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



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 Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren

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



30–47

3_ Fokus Metropolen

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



48–79

4_ Wohnpräferenzen und -möglichkeiten

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



80–97

5_ Zukünftige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes

- 82–95 **Perspektiven für die Wohneigentumsbildung:**
Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage?
- 96–101 **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 geschlagen.

Um

3,5 %



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

119 m²

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



3.250 €

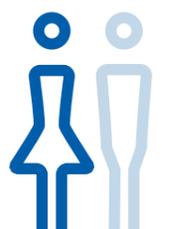
je m² mussten 2022 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

24 %



der Mieter bis 50 Jahre planen den Erwerb von Wohneigentum.

Nur **14 %**



der Bevölkerung möchte zur Miete wohnen.

In allen

400



Regionen steigen die m²-Preise im Vergleich zu 2005.

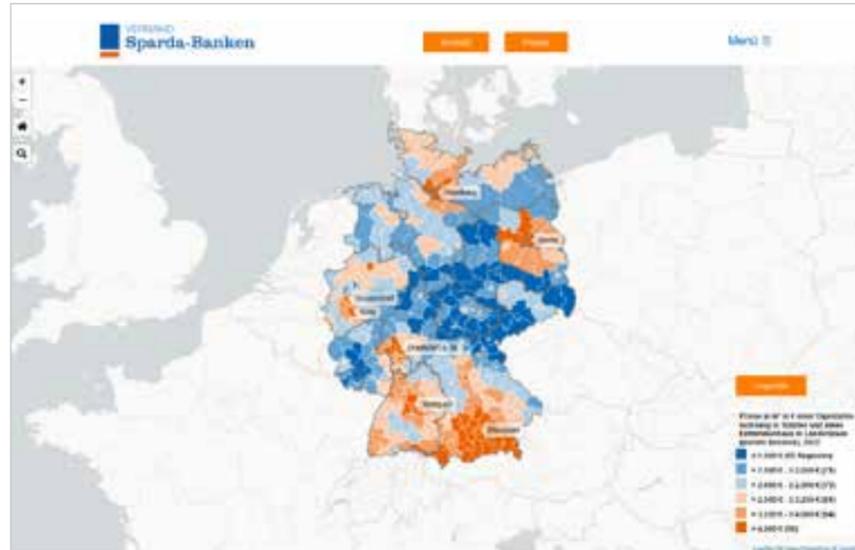
49 %



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 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 **Wohnungsmarkindikatoren** sowie Ergebnissen der **Zukunftssampel** wird 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 Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren

16–19 Aktuelle Kaufpreise:
Was kostet eine eigene Immobilie?

20–25 Erschwinglichkeit:
Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

26–29 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 m² investiert werden. Vor zwei Jahren lag der Wert noch bei etwas unter 2.700 Euro. 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 m²-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 m²) um 49 Prozent höher als auf dem Land (rund 2.806 € je m²).
- In den sieben Metropolen kostet der m² Wohnfläche im Mittel mit knapp 6.038 € rund 2.786 € mehr als im Bundesdurchschnitt - die Preise liegen damit über 80 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

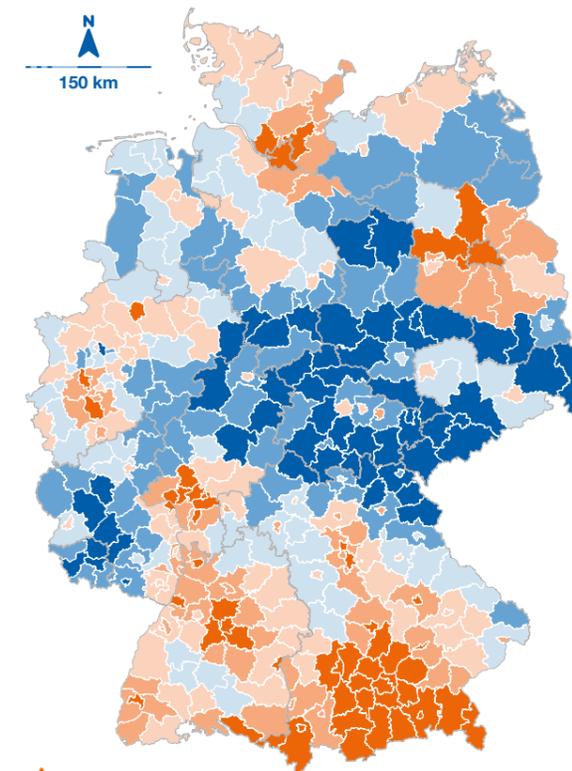
Aktuelle Kaufpreise im Detail

- Die m²-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 m²-Preis zwischen 4.781 € in Köln und 8.915 € in München. Der Preis je m² in München ist mehr als doppelt so hoch als im Durchschnitt aller Städte.
- Das Preisniveau in den westdeutschen Mittelstädten ist mit 3.117 € je m² höher als in ostdeutschen Mittelstädten (2.977 € je m²).
- Unter den westdeutschen Mittelstädten hat Freiburg im Breisgau mit 5.183 € die höchsten m²-Preise. In Heidelberg und Regensburg liegt der Preis je m² ebenfalls über dem Niveau Kölns.
- Die teuersten ostdeutschen Mittelstädte sind Potsdam (5.277 € je m²) und Rostock (3.901 € je m²). Auch Jena (3.321 € je m²) und Dresden (3.144 € je m²) 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 m² ist dort 113 Prozent teurer als im Gesamtdurchschnitt der Städte.
- Die fünf teuersten Landkreise in Ostdeutschland liegen im Berliner Umland. Die m²-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 m² Immobilie im Bundesdurchschnitt? Rund 3.250 € kostet ein m² Eigenheim durchschnittlich in Deutschland.

Starkes Preisgefälle zwischen Agglomerationsräumen und der Peripherie

Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022




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

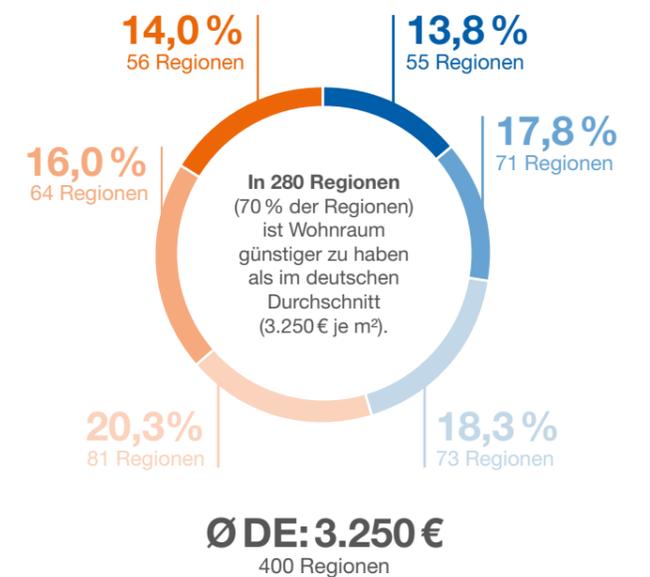


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

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

Verteilung der Preise

Anteil der Regionen mit bestimmten Preisen je m² in € für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand) im Jahr 2022; Anzahl der Regionen



Wie viel kostet ein m² 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.

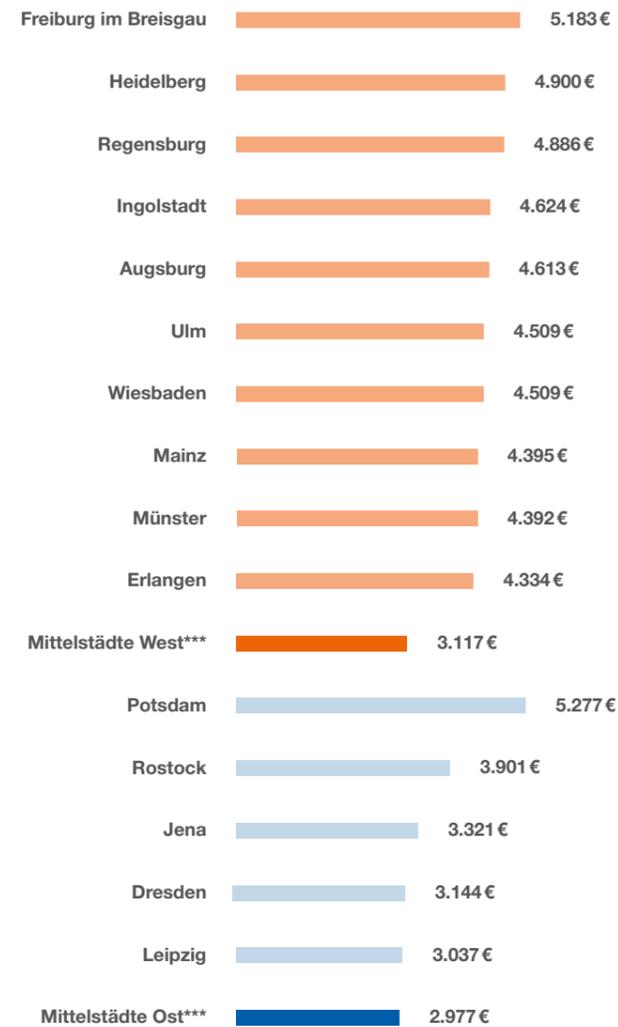
Die sieben größten Städte Deutschlands

Preise je m² für ETW* (Bestand), 2022



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

Preise je m² für ETW* (Bestand), 2022



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

* ETW = Eigentumswohnungen

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

** Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

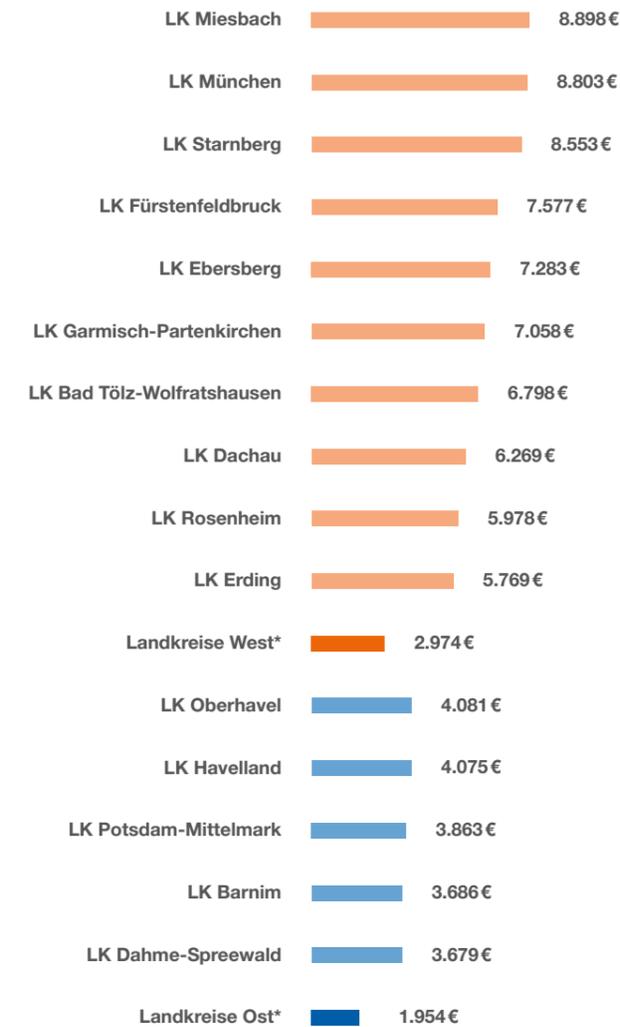
*** Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Wie viel kostet ein m² 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 m² für Einfamilienhäuser (Bestand), 2022



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

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

2b) Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

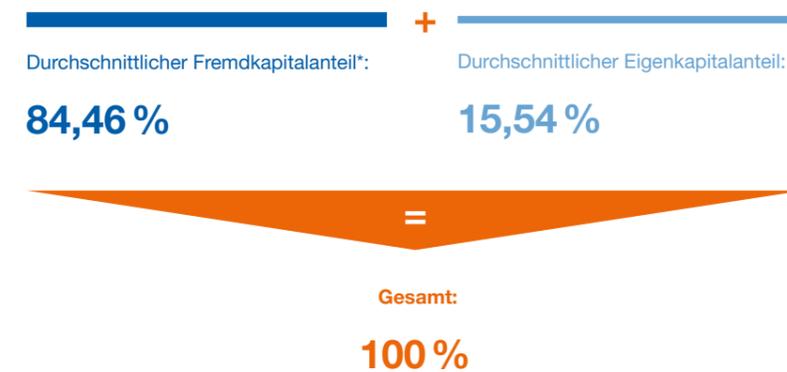
- Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 388.000 €. Das entspricht 7,8 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Immobilien, deren Kaufpreis gleich oder unter dem durchschnittlichen Investitionsvolumen liegen, gelten als erschwinglich.
- Während in Städten im Durchschnitt 10,9 Jahreshaushaltseinkommen (netto) für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden müssen, sind es in Landkreisen 6,4 Jahreshaushaltseinkommen (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 m² erhältlich.
- In allen Metropolen ist eine Immobilie für 388.000 € im Schnitt deutlich kleiner als 100 m².
- Im Durchschnitt ist eine Immobilie im Wert von 388.000 € in den Mittelstädten Westdeutschlands mit 124 m² nur etwas größer als im Bundesdurchschnitt (119 m²). Auch in den ostdeutschen Mittelstädten ist eine erschwingliche Immobilie mit 130 m² nur noch 9 Prozent größer als im Bundesdurchschnitt.
- In 70 Prozent der Regionen sind für das durchschnittliche Investitionsvolumen größere Immobilien als im Bundesdurchschnitt (also größer als 119 m²) 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 m² 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 m² in München und 451 m² im Kyffhäuserkreis.
- In den Metropolen gibt es bei der Flächenerschwinglichkeit relativ große Unterschiede. So sind erschwingliche Immobilien in Köln (81 m²) und Düsseldorf (77 m²) deutlich größer als in München (44 m²).
- In den Top 10 der Mittelstädte mit der größten Wohnfläche in Westdeutschland variiert die Flächenerschwinglichkeit zwischen 175 m² in Bottrop und 284 m² in Gelsenkirchen. In den Top 5 der ostdeutschen Mittelstädte variiert die Flächenerschwinglichkeit von 128 m² in Leipzig bis 268 m² 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 m² in Northeim und 451 m² im Kyffhäuserkreis.

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



* Stand: Dezember 2022;

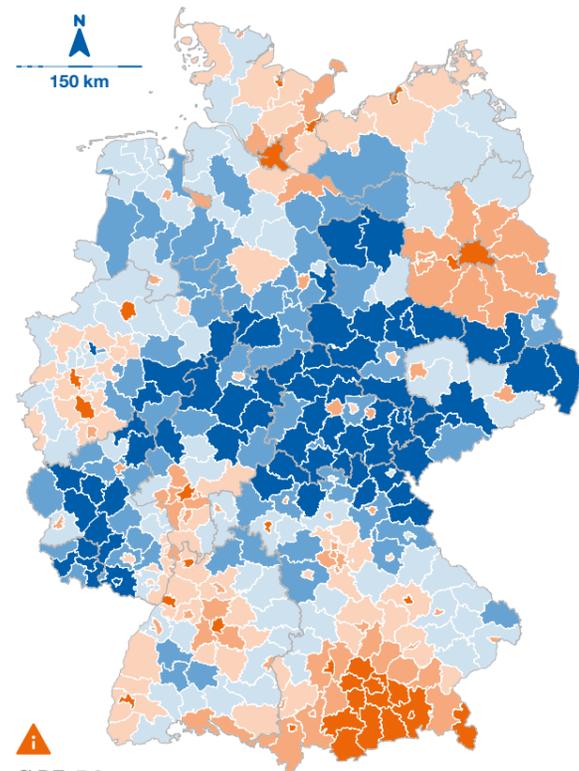
** Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient.

Quelle: 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 119m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*, 2022



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



Legende: Kaufpreise für eine 119m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*, 2022

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

Die sieben größten Städte Deutschlands

Kaufpreise für eine 119m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*, 2022

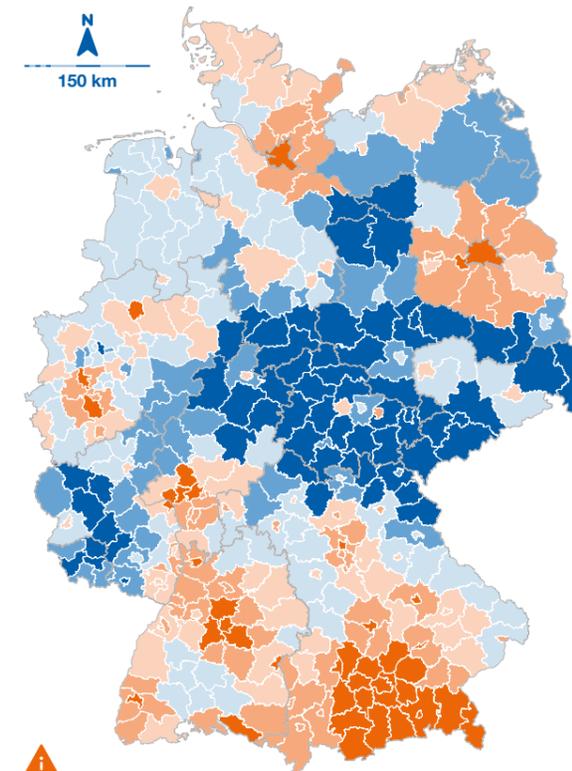


* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2022) zugrunde gelegt.
Orientierungspunkte sind:
Index Deutschland: 100; Max.: 153 Landkreis Starnberg; Min.: 71 Flensburg
Quelle: GfK, 2023

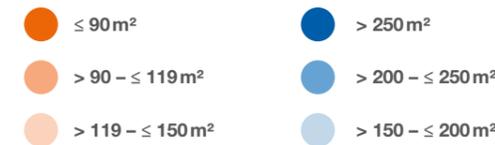
Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 388.000 €? In Deutschland ist erschwingliches Eigentum im Durchschnitt 119 m² groß.

Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit erheblich

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



Ø DE: 119m²
Max.: 451 m² Kyffhäuserkreis
Min.: 44 m² München

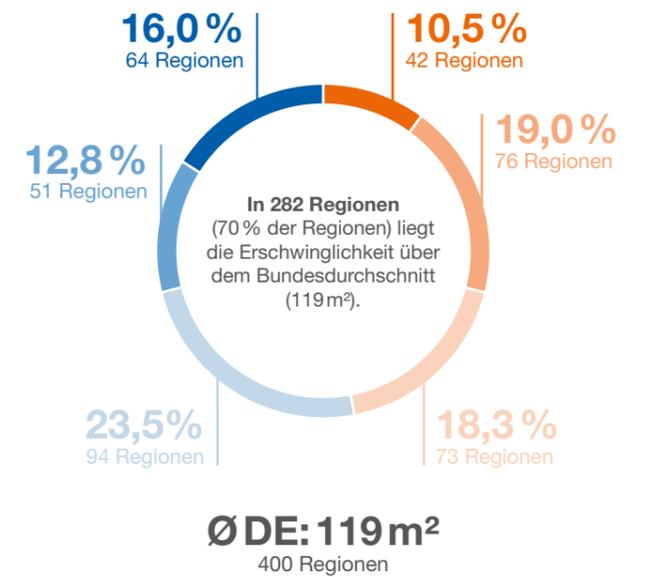


Legende: Kaufpreise für eine 119m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*, 2022

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

Verteilung der Erschwinglichkeit

Anteil der Regionen, in denen man eine bestimmte Wohnfläche in m² für 388.000€ bekommt; Anzahl der Regionen

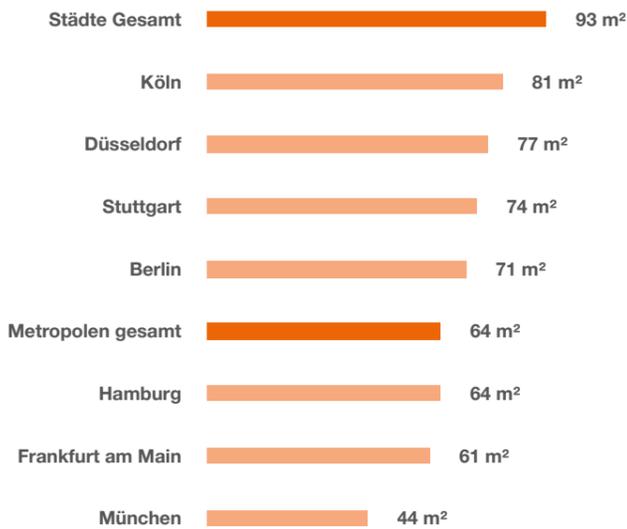


In welchen Metropolen und mittelgroßen Städten ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

In allen Metropolen ist eine Immobilie für 388.000 € im Schnitt kleiner als 100 m². In den Top-Mittelstädten mit der größten Wohnfläche variiert die Größe um mehr als 150 m² (128–284 m²).

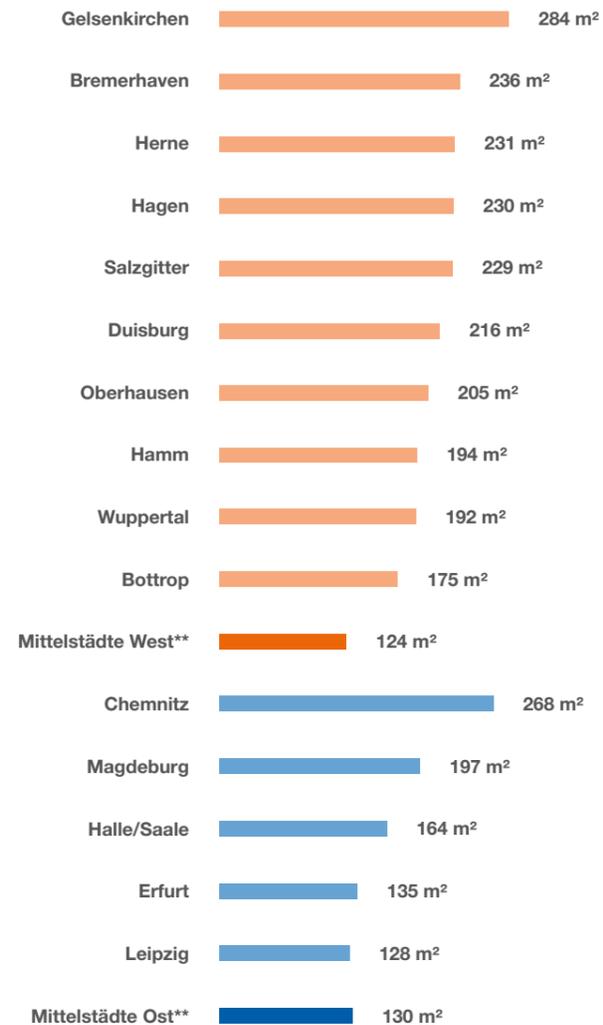
Die sieben größten Städte Deutschlands

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2022



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

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2022

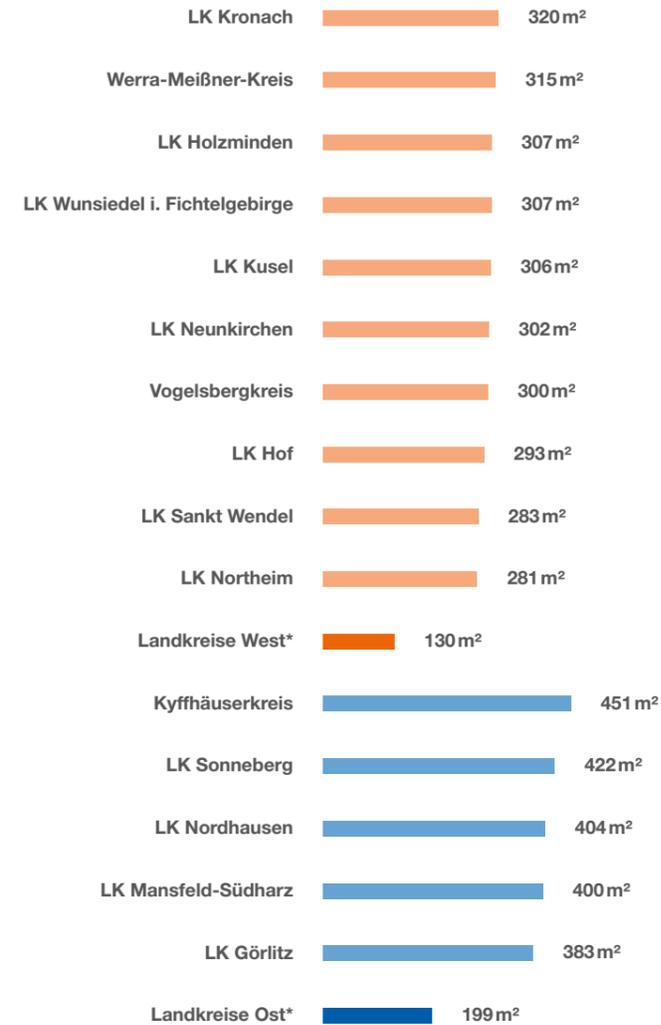


In welchen ländlichen Regionen ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

Im günstigsten Landkreis sind erschwingliche Immobilien fast viermal so groß wie im Bundesdurchschnitt von 119 m².

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

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 € (Einfamilienhaus Bestand), 2022



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

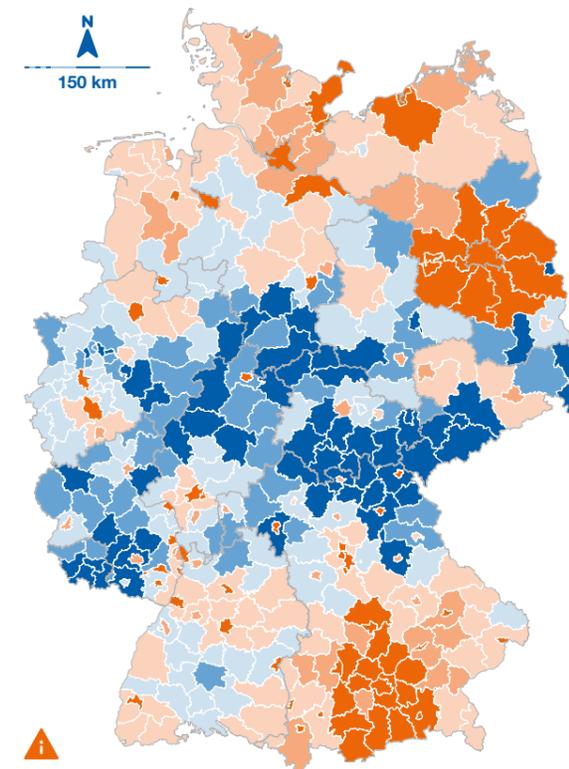
- Die Preisdynamik für ein Eigenheim variiert zwischen 7,8 Prozent (0,4 Prozent p.a.) im thüringischen Landkreis Sonneberg und +252,6 Prozent (7,7 Prozent p.a.) in Berlin.
- Der starke Attraktivitätsgewinn der Bundeshauptstadt spiegelt sich im bundesweit höchsten Preisanstieg wider. Der starke Preiszuwachs 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 m²-Preise durchschnittlich um 103,3 Prozent gestiegen. In den Landkreisen in Ostdeutschland sind die m²-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



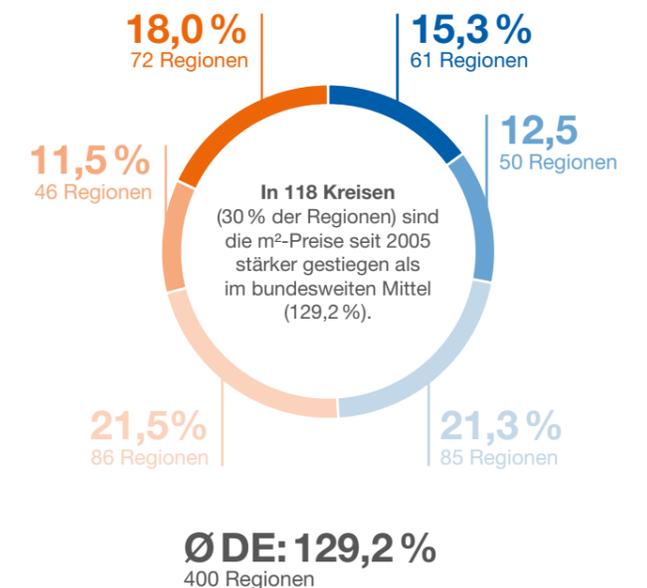
Legende: Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen in Städten und Einfamilienhäuser in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2022

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.

Quelle: 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



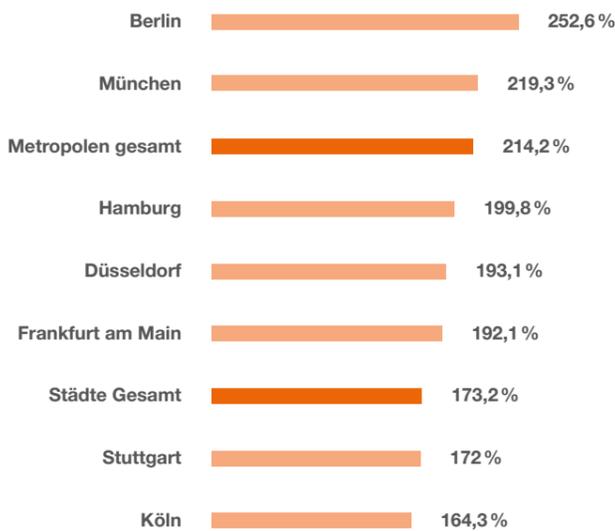
Abweichungen von 100 Prozent entstehen durch Rundungen

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.

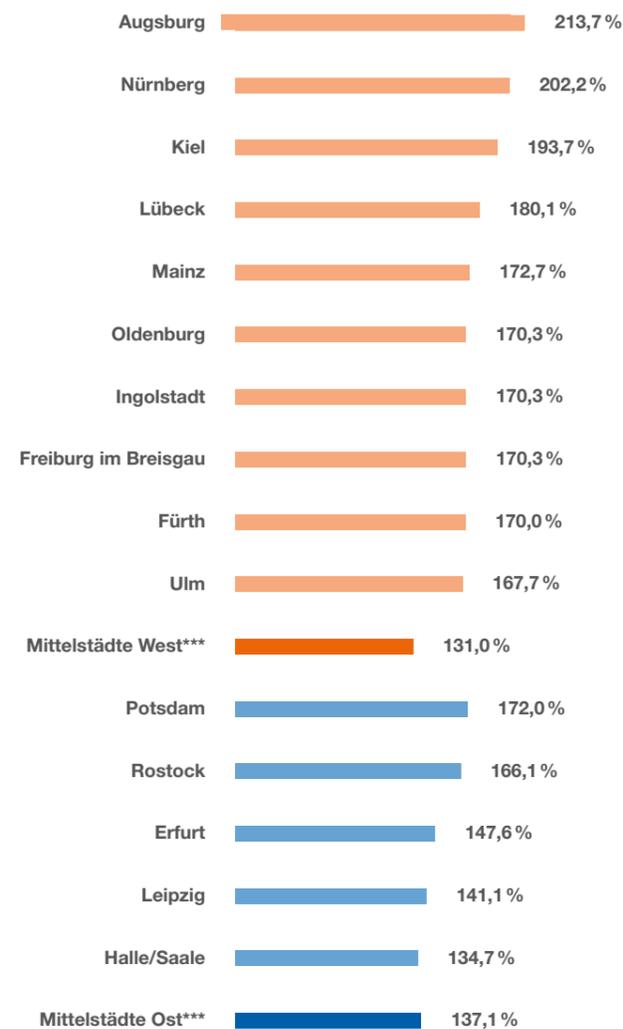
Die sieben größten Städte Deutschlands

Preiseentwicklung in Prozent für ETW* (Bestand); 2005 bis 2022



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

Preiseentwicklung in Prozent für ETW* (Bestand); 2005 bis 2022



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

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

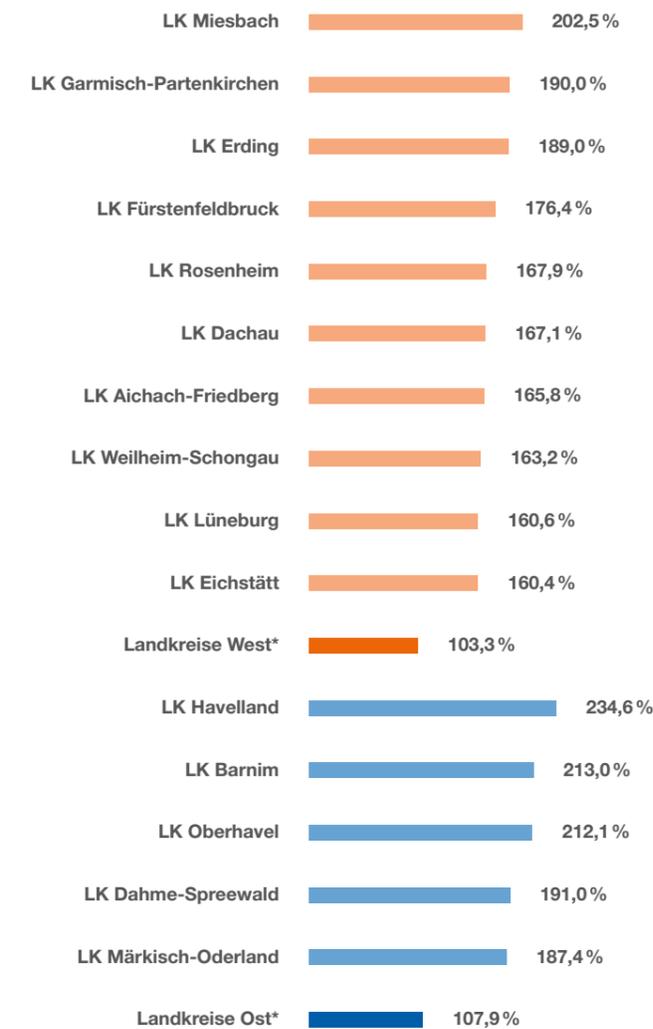
** Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.
*** Durchschnitt der Mittelstädte basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der Quadratmeterpreise der jeweiligen Abgrenzung für 2005 und 2022.

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

Preiseentwicklung in Prozent für EFH (Bestand); 2005 bis 2022



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 104.
* Durchschnitt der Landkreise basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der Quadratmeterpreise der jeweiligen Abgrenzung für 2005 und 2022.

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

Highlight-Regionen und Gründe für die hohe Preisdynamik

Mögliche Gründe für 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 Einwohner 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.



3_Fokus Metropolen

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

3a) Ergebnisübersicht: Von Berlin bis Düsseldorf

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

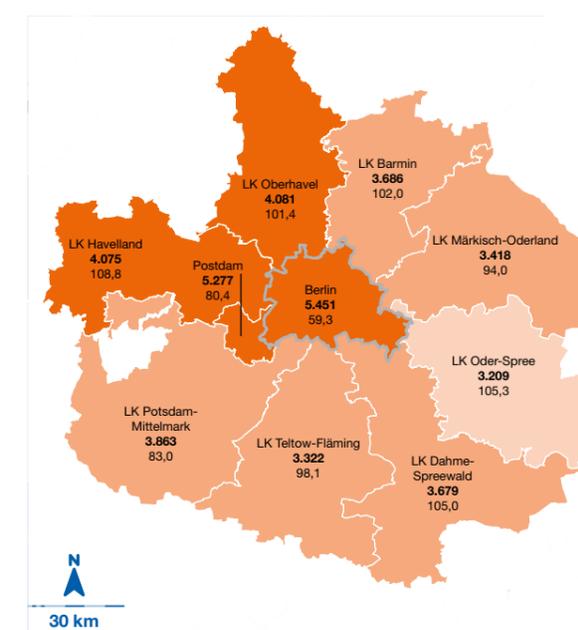
- Das teuerste Umland hat München. Hier kosten Einfamilienhäuser durchschnittlich 7.335 € je m². Am günstigsten in metropolitanen Räumen ist Eigentum im Umfeld von Düsseldorf. Hier zahlt man im Schnitt 2.746 € je m².
- Um Düsseldorf und Frankfurt am Main spart man im Umland im Vergleich zur jeweiligen 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.

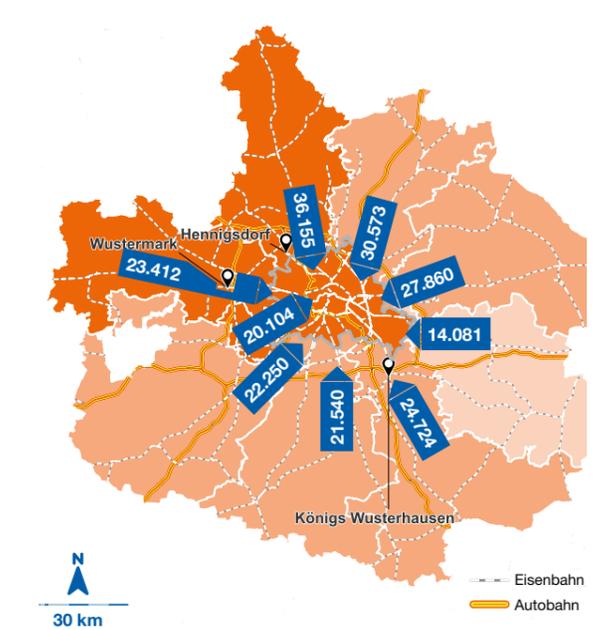
Preise und Preissteigerungen in Berlin und im Umland

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



56 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

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



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

- ≤ 1.500
- > 1.500 – ≤ 2.000
- > 2.000 – ≤ 2.500
- > 2.500 – ≤ 3.250
- > 3.250 – ≤ 4.000
- > 4.000

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

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2023

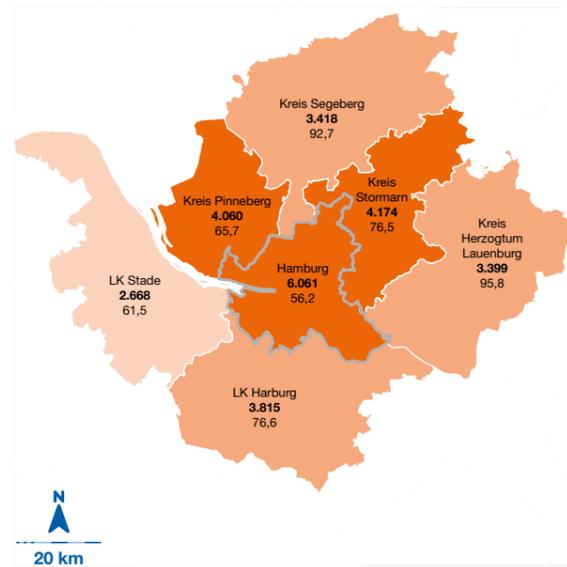
- Verkehrsverbindungen:**
- Aus Hennigsdorf (26.500 Einwohner) im **Landkreis Oberhavel** benötigt man mit der S-Bahn (S25) etwa 25 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt Berlin-Gesundbrunnen. Zudem verkehren Züge des Regionalverkehrs.
 - Aus Wustermark (**LK Havelland**) fährt man mit dem Regionalverkehr 15 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 m² in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



Hamburg 6.061
Umland* 3.639
+56,2 +76,8

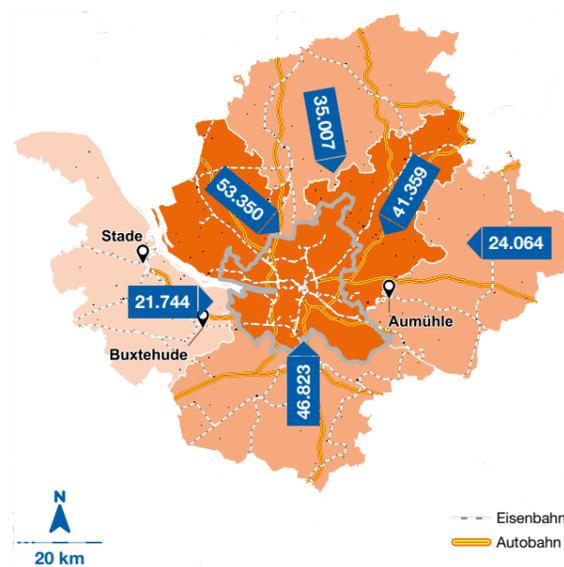


* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2023

58 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2022



Verkehrsverbindungen:

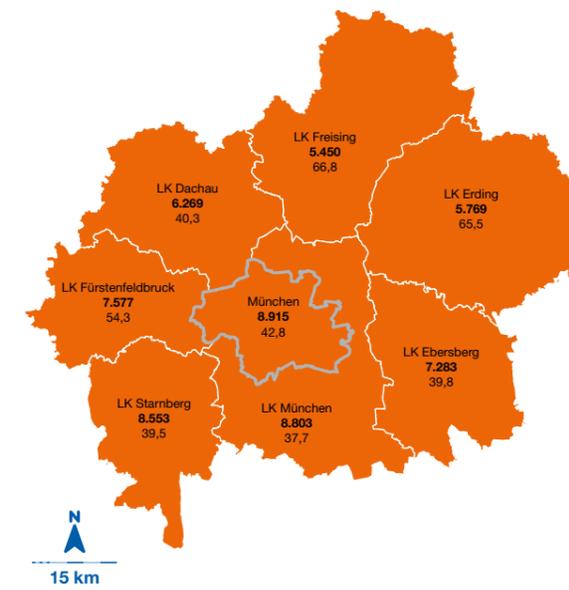
- Im Schnitt kann man im **Landkreis Stade** über 55 Prozent im Vergleich zu Hamburg sparen. Aus der Stadt Stade fährt man jedoch eine knappe Stunde mit der S-Bahn (S3) zum Hamburger Hauptbahnhof. Steigt man in Buxtehude zu, benötigt man noch etwa 40 Minuten.
- Aus Aumühle im **Kreis Herzogtum Lauenburg** 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 m² in €, 2022;; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



München 8.915
Umland* 7.335
+42,8 +45,6

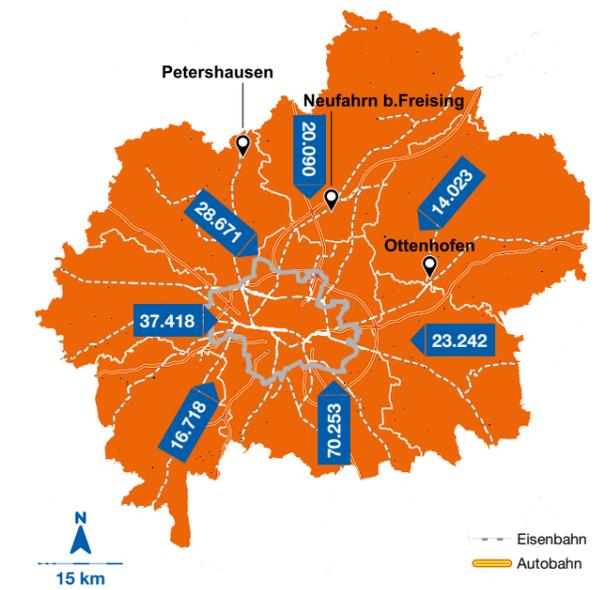


* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2023

47 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den Landkreisen im Umland (Anzahl), 2022



Verkehrsverbindungen:

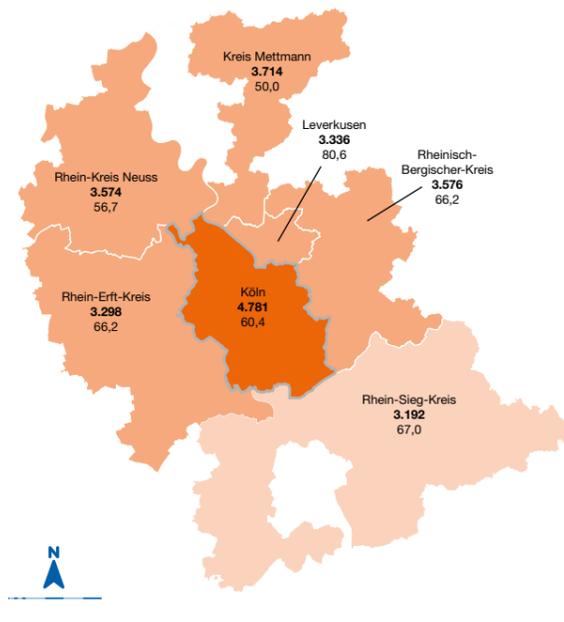
- Aus Neufahrn bei Freising (**LK Freising**) benötigt man mit der S-Bahn (S1) etwa eine halbe Stunde zum Münchner Hauptbahnhof. Der Landkreis Freising ist im Durchschnitt der günstigste im Münchner Umland.
- Aus Ottenhofen (**LK Erding**) dauert die Fahrt zum Hauptbahnhof mit der S-Bahn (S3) rund 30 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 m² in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



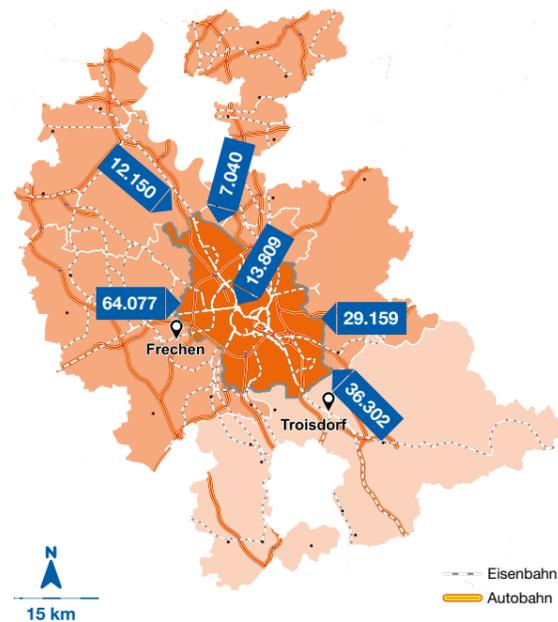
Köln
4.781
+60,4

Umland*
3.440
+61,6



53 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

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



Verkehrsverbindungen:

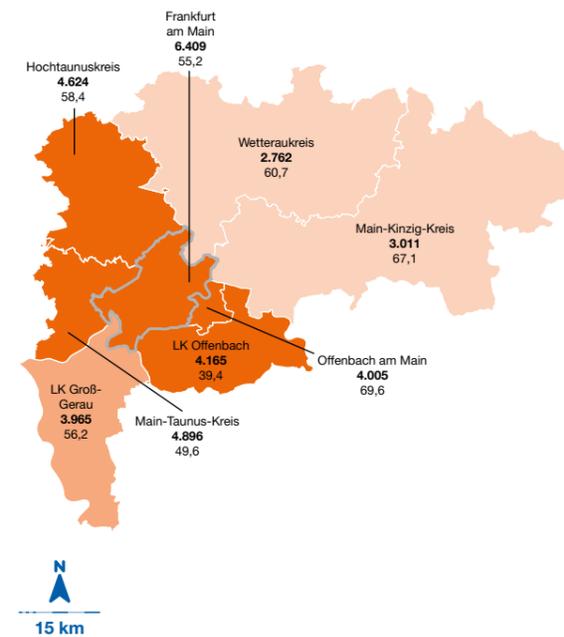
- Aus der 52.000-Einwohner-Stadt Frechen (**Rhein-Erft-Kreis**) ist man in 25 Minuten am zentral gelegenen Kölner Neumarkt. Die Straßenbahn fährt im engen 10-Minuten-Takt.
- Von Troisdorf (**Rhein-Sieg-Kreis**) erreicht man im Regional-express in unter 20 Minuten den Kölner Hauptbahnhof. Der Rhein-Sieg-Kreis ist im Durchschnitt die günstige 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 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 m² in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



Frankfurt a. M.
6.409
+55,2

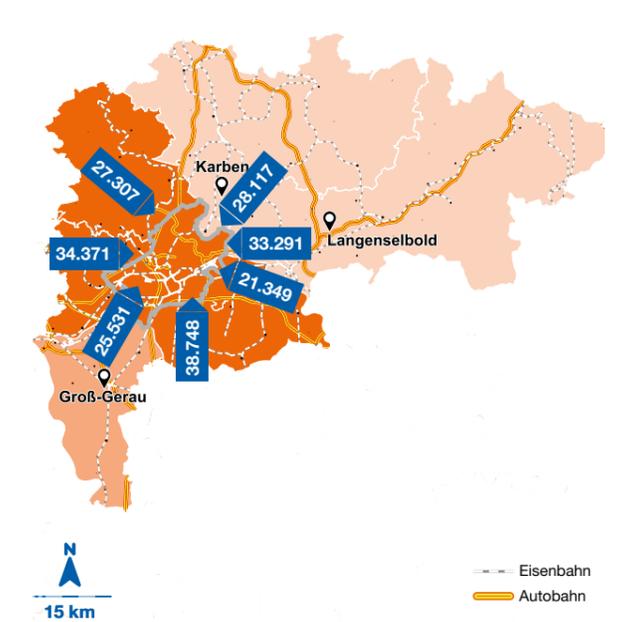
Umland*
3.802
+54,7



* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.
Quelle: 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:

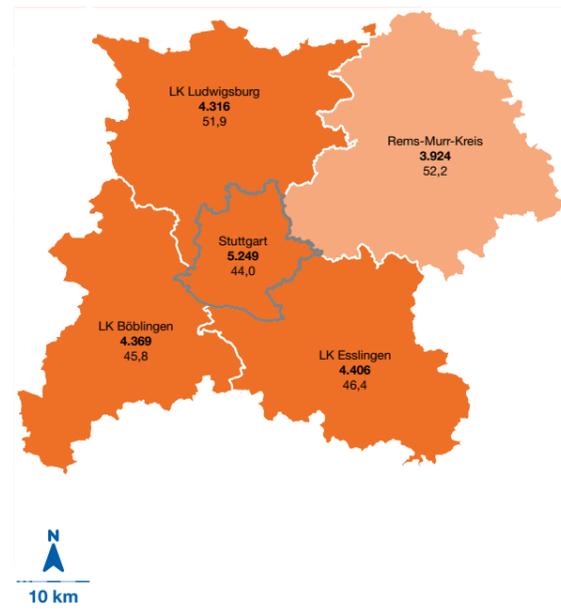
- Aus Karben im **Wetteraukreis** erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof mit der S-Bahn (S6). Aktuell werden eigene Gleise für S-Bahn verlegt, um Pendlern mehr Zuverlässigkeit zu bieten.
- Aus Langenselbold im östlich von Frankfurt gelegenen **Main-Kinzig-Kreis** fährt man in etwa 30 Minuten zum Frankfurt Hauptbahnhof.
- Die Stadt Groß-Gerau im gleichnamigen **Landkreis Groß-Gerau** ist mit S-Bahn und Regionalexpress an Frankfurt angebunden. In etwa 25 Minuten erreicht man in 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 m² in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022

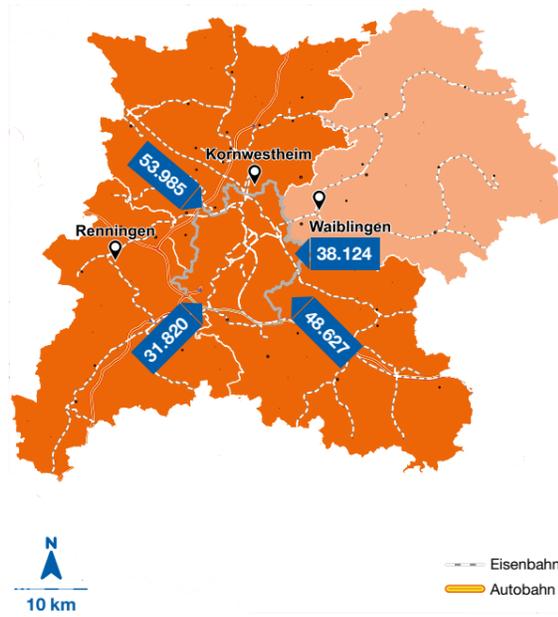


Stuttgart 5.249
Umland* 4.264
+44,0 +49,0



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 verkehrt die S4 und die S5.
- Aus Renningen (18.400 Einwohner) im **Landkreis Böblingen** fahren Pendler etwa eine halbe Stunde zum Hauptbahnhof Stuttgart.

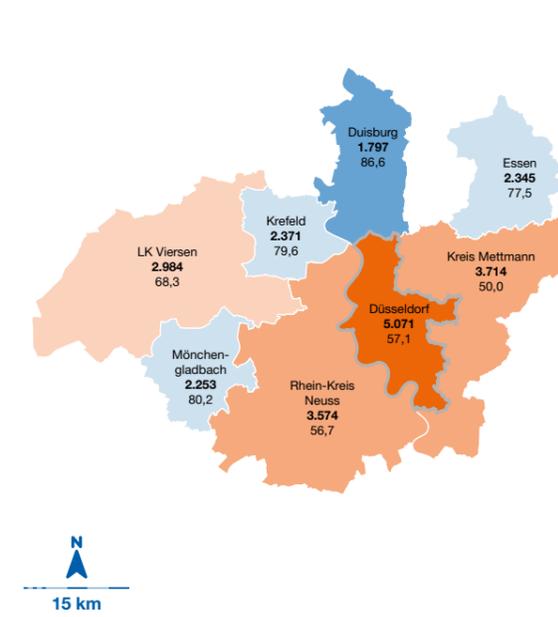
Nachrichtlich: 268.716 Einpendler, 101.523 Auspendler (insgesamt nach/aus Stuttgart)

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2023

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

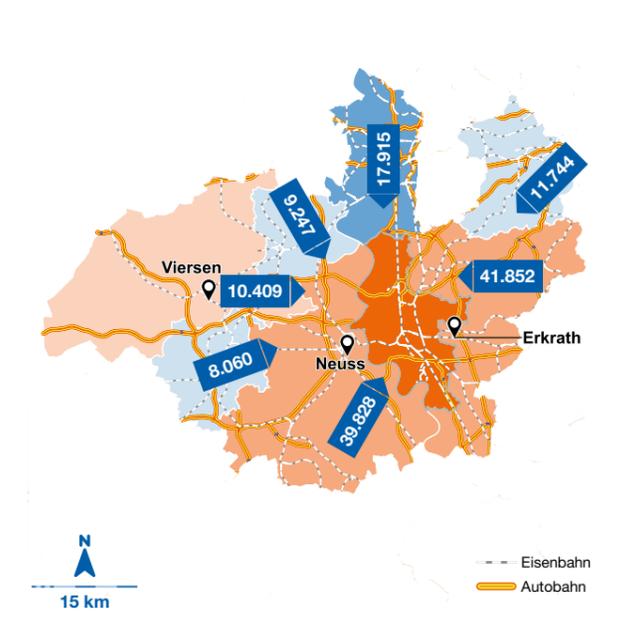


Düsseldorf 5.071
Umland* 2.746
+57,1 +66,1



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-Linie 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)

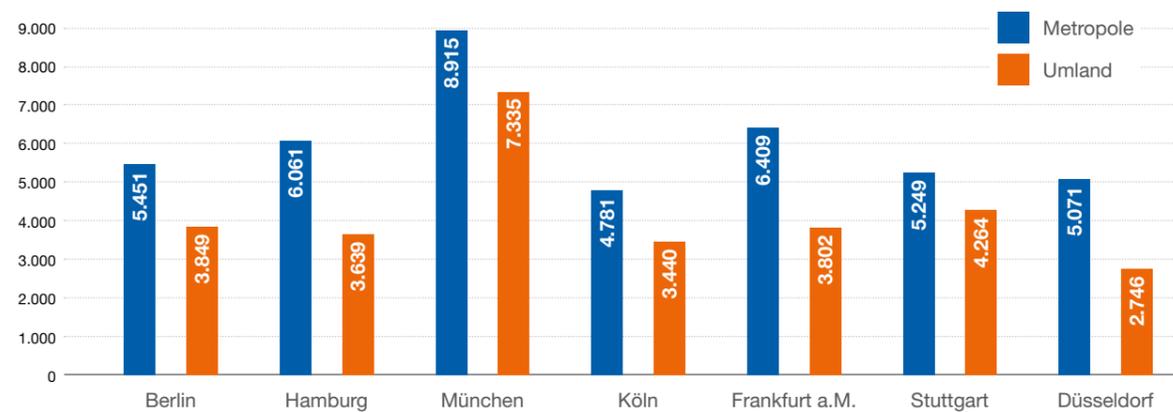
* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

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.

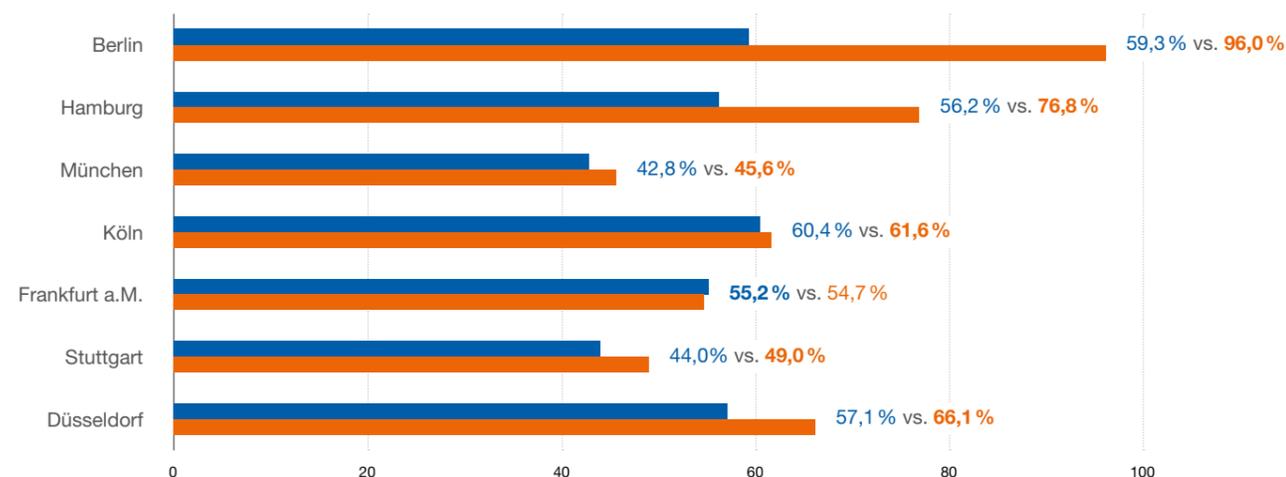
Kaufen in Metropolen ist teurer als im Umland

Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten und eines Einfamilienhaus in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022



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

Preissteigerungen der Kaufpreise je m² in Prozent für ETW (Bestand) in Städten und EFH (Bestand) in Landkreisen, 2017-2022



3b) Ergebnisübersicht: Deep Dives

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

- In den Metropolen Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg kann man rund 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 m². In der HafenCity in Hamburg sind es lediglich 38 m².
- In Berlin gibt es erschwingliche Immobilien, die größer als 90 m² 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 m². Vier Stadtteile (z.B. Neuenfelde und Rönneburg) bieten noch erschwingliche Immobilien von mindestens 100 m². Dafür müssen Käufer jedoch mindestens 18 km weit in die Innenstadt fahren.
- In der vergleichsweise kleinen Metropole Frankfurt am Main (Hamburg ist 3x größer, Berlin ist fast 4x größer) reicht die Spannweite erschwinglicher Immobilien von 45 m² (Westend-Süd) bis 91 m² (Sossenheim). Im benachbarten Wiesbaden-Medenbach erhält man im Schnitt immerhin 105 m².

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

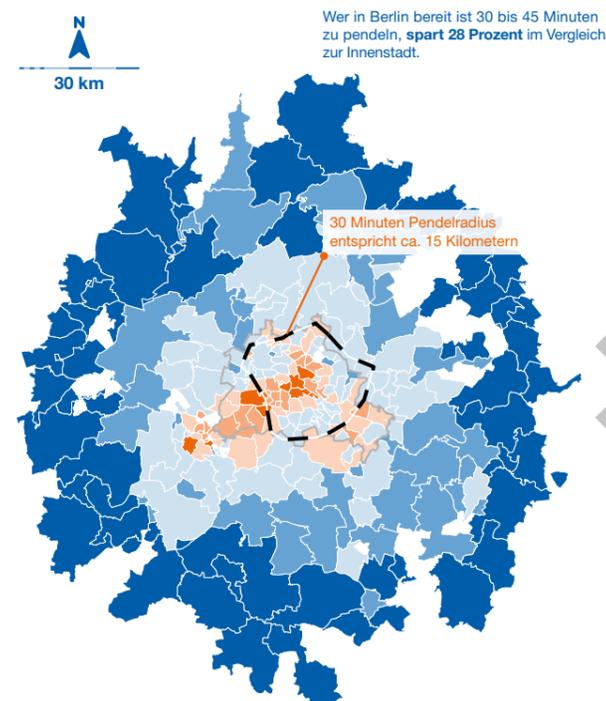
Berücksichtigung finden hier reine Angebotspreise für den Gesamtzeitraum 2022. Durchschnittliche Fahrtzeit mit dem PKW. Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Kaufpreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Value AG, 2023

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 m², 2022



In zehn Stadtteilen zahlt man mehr als 7.000€ je m². In 41 Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für weniger als 5.000€ zu haben.

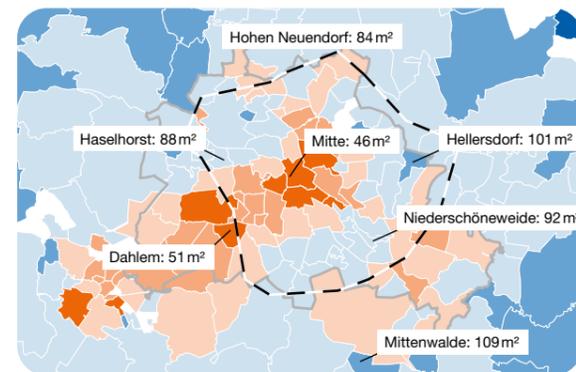


Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000€, 2022



Für 388.000€ bekommt ein Berliner in der Innenstadt 57 m² Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 95 m².

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 m² für eine Investitionssumme von 388.000€, 2022



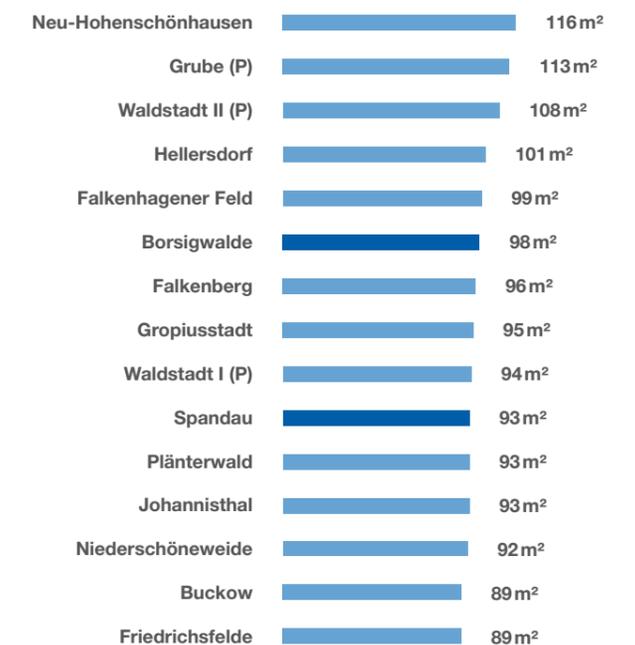
Innerhalb der zehn teuersten Stadtteile variiert die Erschwinglichkeit stark. Am Prenzlauer Berg und in Potsdam-West bekommt man etwa 19 Prozent mehr Wohnraum als im Stadtteil Tiergarten.

Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

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

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000€, 2022



Erschwingliche Stadtteile in Berlin mit hoher Lebensqualität:

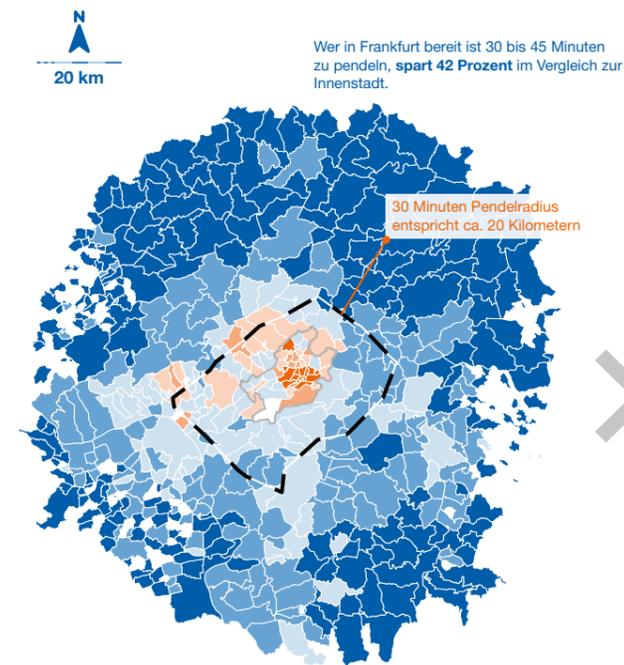
→ Der Stadtteil **Borsigwalde** liegt im Bezirk Reinickendorf, im Nord-Westen Berlins. Durch seine unmittelbare Nähe zum Tegeler Forst und See im Westen, sowie den Steinbergpark im Norden, bietet der Stadtteil einen hohen Erholungs- und Freizeitcharakter. Entstanden ist Borsigwalde zwischen 1899 und 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.

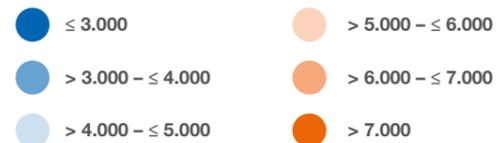
Wie weit müssen Frankfurter pendeln? Frankfurter schaffen es in 30 Minuten am weitesten raus aus der Stadt.

Preise für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Preise je m², 2022



In drei Stadtteilen zahlt man mehr als 8.000 € je m². In neun Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für unter 5.000 € zu haben.

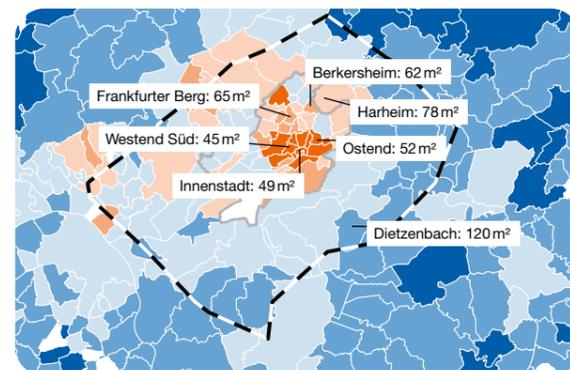


Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



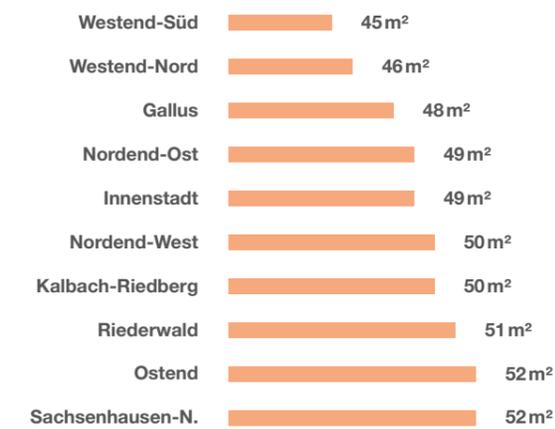
Für 388.000 Euro bekommt ein Frankfurter in der Innenstadt 57 m² Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 117 m².

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 m². Mehr Wohnfläche erhält man in Wiesbaden.

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

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



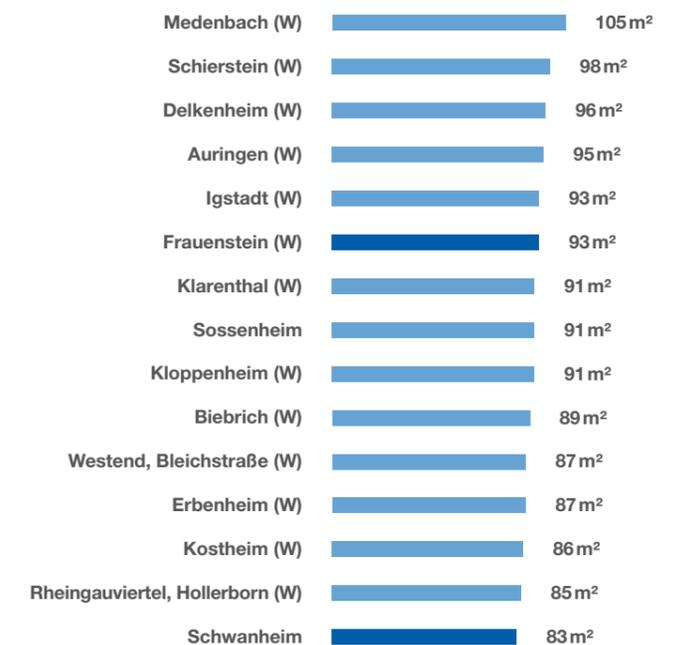
In Seckbach erhält man für das gleiche Geld 20 Prozent mehr Wohnraum als in den Stadtteilen Westend-Süd und Gutleutviertel. In den teuersten Wohnlagen bekommt man in Frankfurt am Main weniger Wohnraum als in den teuersten Berliner Vierteln.

Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Quelle: 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 m² für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



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

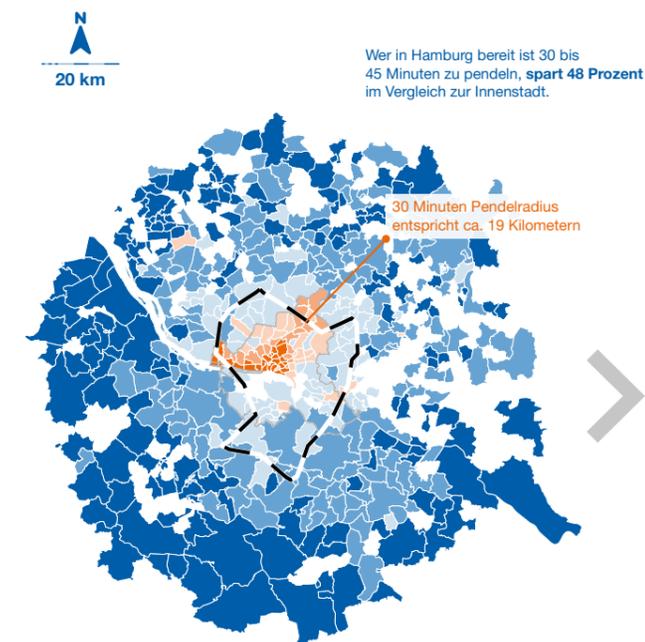
→ Der Wiesbadener Stadtteil **Frauenstein** liegt ganz im Westen des Stadtgebiets. Besonders attraktiv macht den Stadtteil seine sehr grüne Lage, die vom Wein- und Obstanbau geprägt ist und jährlich viele Besucher anlockt. Mit seinen verschiedenen Tälern und Bachläufen lädt das Gebiet dabei zu intensiven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

→ **Schwanheim** liegt im Süd-Westen der Mainmetropole Frankfurt 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.

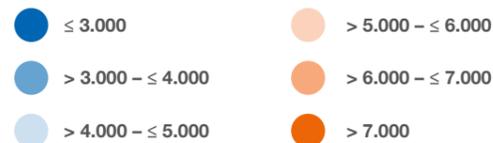
Wie weit müssen Hamburger pendeln? Hamburger können durch das Pendeln in die Innenstadt am meisten sparen.

Preise für Wohnimmobilien in Hamburg

Preise je m², 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 m².

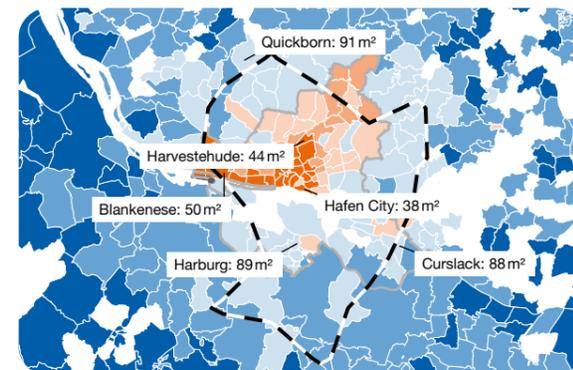


Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. In weißen Gebieten wurden zu wenige Verkaufsfälle registriert.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



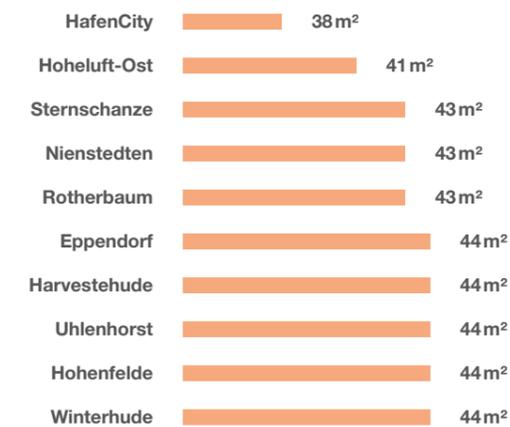
Für 388.000 Euro bekommt ein Hamburger in der Innenstadt lediglich 51 m² Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 124 m²

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 Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €, 2022



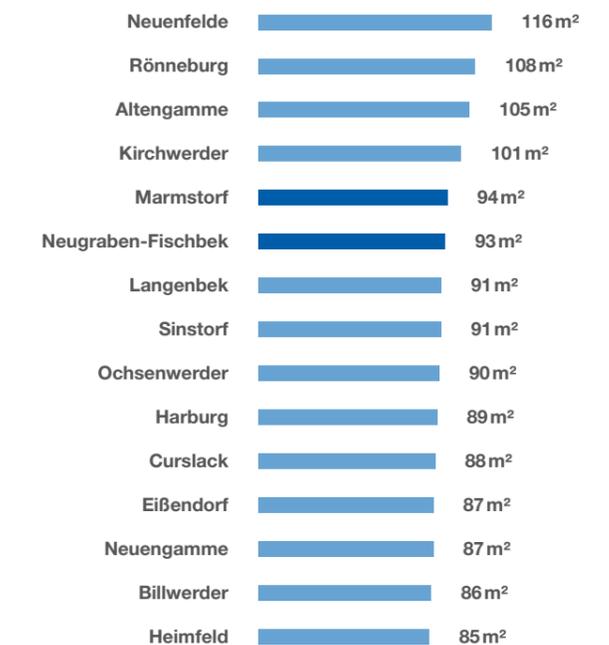
In allen zehn teuersten Stadtteilen Hamburgs liegt die Flächenschwelligkeit noch unter der von Berlin-Tiergarten (50 m²). In Hamburg liegen die m²-Preise in 41 Prozent der Stadtteile über 5.000 €.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

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

Anzahl der m² 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 Wohnort 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.