



# Sparda-Studie Wohnen in Deutschland 2025

**iW**CONSULT  
DATA. INSIGHTS. FUTURE.

**iW** INSTITUT  
DER DEUTSCHEN  
WIRTSCHAFT

IfD Allensbach  
Institut für Demoskopie Allensbach

VERBAND  
**Sparda-Banken**

# Vorwort

**Liebe Leserinnen und Leser,**

...

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und interessante Erkenntnisse! Für detaillierte Informationen zu Ihrer Region besuchen Sie unbedingt auch unser interaktives Webtool unter [www.sparda-wohnen2025.de](http://www.sparda-wohnen2025.de)

**Florian Rentsch**  
Vorstandsvorsitzender

**Uwe Sterz**  
Vorstand



# Inhalt

1. **Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)**
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Studienergebnisse und Studiendesign

# Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2025“

**360.000 €**

wurden 2025 für den Kauf einer Immobilie durchschnittlich ausgegeben.

**51 %**

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

Internationale Erfahrungen zeigen: Serielles Bauen ist im Durchschnitt **22 % günstiger** und etwa **16 Monate schneller** als herkömmlicher Bau.

Die Kaufpreise sind 2025 gegenüber 2024 wieder um **2,3 %** gestiegen.

**54 %** der Bevölkerung wünschen sich von der neuen Bundesregierung eine **Abschaffung der Grunderwerbsteuer**.

**67 %** der Mieter würden auch eine Immobilie kaufen, die grundlegend renoviert werden müsste.

**98 %** der Eigentumsbesitzer sind mit der eigenen Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden.

Andere Länder machen es vor: **Flexiblere Standards** im Neubau können **15 % Kosten sparen**.

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

**117 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche erhält man im Schnitt für **360.000 €**.

**3.081 €**

je m<sup>2</sup> mussten 2025 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

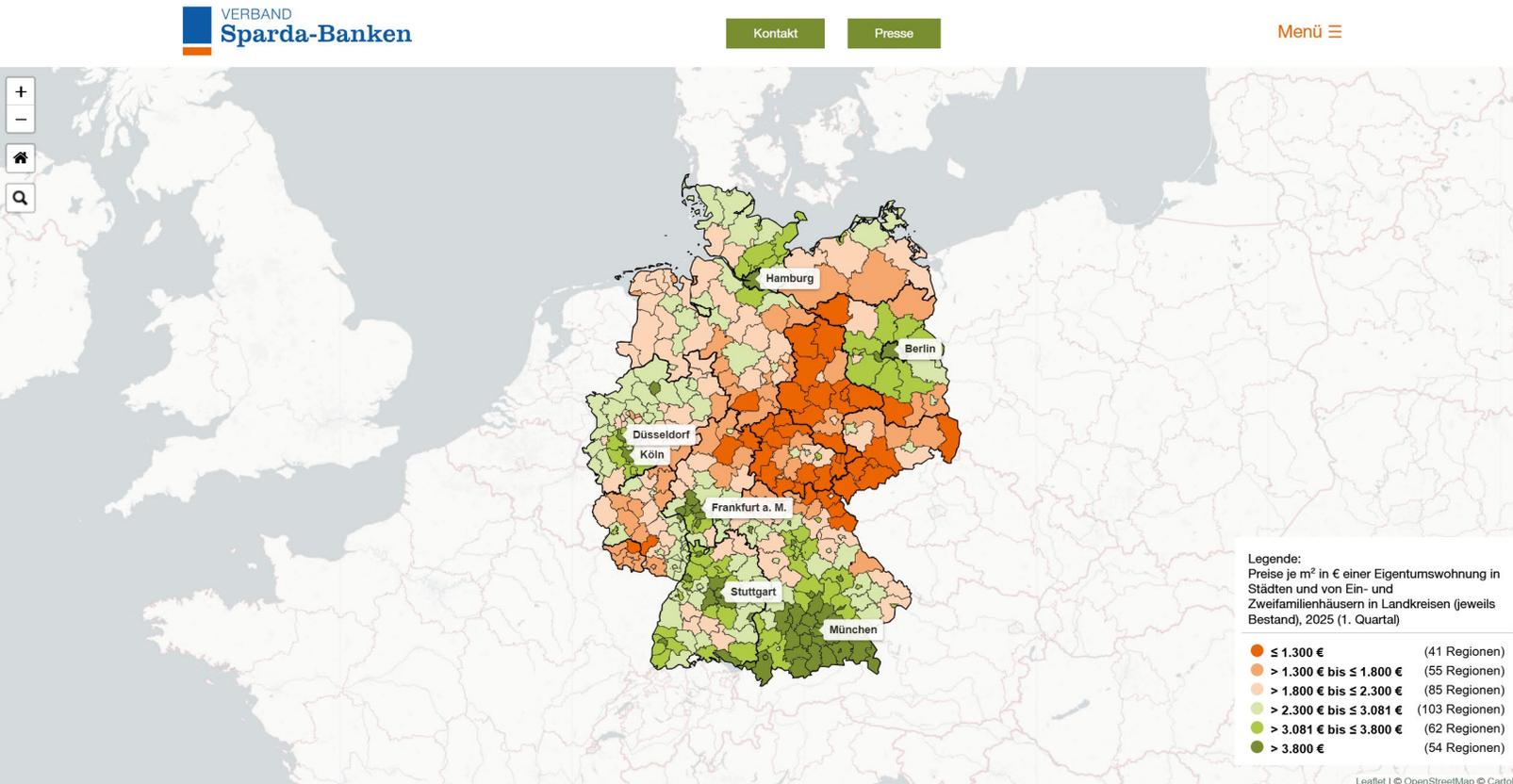
Nur **19 %** der Bevölkerung schätzen einen Immobilienkauf als nicht lohnenswert ein.

Zusätzlich zu den jetzigen Wohneigentümern würden gerne **20,6 Millionen** weitere Personen in den eigenen vier Wänden leben. Damit dieser Traum in Erfüllung gehen kann, muss Wohneigentum stärker gefördert werden.



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

# Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



Unter [www.sparda-wohnen2025.de](http://www.sparda-wohnen2025.de) sind die Studienergebnisse in einem interaktiven Online-Tool visualisiert.

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

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

# Untersuchungssteckbrief der Studie

Anhand ausgewählter **Wohnungsmarktindikatoren** sowie Ergebnissen der **Zukunftsampel** 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\* ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropole sind – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.
- **Landkreise\*\*:** Alle 294 Landkreise Deutschlands – hier werden Ein- und Zweifamilienhäuser 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 weitere Regionen.

\* In Baden-Württemberg: Stadtkreis.

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

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

- **Stichprobe:** 1.234 Befragte, repräsentativ für die Bevölkerung ab 16 Jahren
- **Methode:** Face-to-Face-Interviews
- **Zeitraum:** 23. Januar bis 5. Februar 2025

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

Für weitere Informationen zur Methodik und den Datenquellen siehe Seite 113.

Unter [www.sparda-wohnen2025.de](http://www.sparda-wohnen2025.de) sind die Studienergebnisse in einem **interaktiven Online-Tool** visualisiert.



# Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) **Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)**
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

## Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025?

- Im Durchschnitt müssen in Deutschland im Jahr 2025 rund 3.081 € je m<sup>2</sup> beim Erwerb eines Eigenheims (Bestand) investiert werden. Dieser Durchschnitt ist einwohnergewichtet.
- Das Preisgefälle in Deutschland ist groß. Vergleichsweise wenige Städte und Landkreise erhöhen den Bundesdurchschnitt. Während 116 der 400 Regionen überdurchschnittlich hohe Immobilienpreise haben, sind Kosten in 284 Regionen unterdurchschnittlich.
- Maßgeblicher Treiber des Bundesdurchschnitts (3.081 € je m<sup>2</sup>) sind die Preise in den sieben bevölkerungsstarken Metropolen. Dort kostet der m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel 5.791 € - damit sind die Preise knapp 88 % höher als im Durchschnitt Deutschlands.
- Mit 3.994 € je m<sup>2</sup> liegen die Preise für Wohneigentum in Städten durchschnittlich rund 51 % höher als auf dem Land (2.647 € je m<sup>2</sup>).
- Während die Preise in den zehn teuersten Mittelstädten Westdeutschlands alle mindestens 33 % über dem Bundesdurchschnitt liegen, übertreffen diesen in Ostdeutschland nur drei der fünf teuersten Mittelstädte.
- Die teuerste Wohngegend Deutschlands bleibt der Großraum München. Mit einem m<sup>2</sup>-Preis von 8.461 € liegt die bayerische Landeshauptstadt selbst auf Platz 1 aller 400 Regionen. Darüber hinaus liegen die zehn teuersten Landkreise in Westdeutschland alle im Umkreis Münchens.
- Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch rund um die Bundeshauptstadt Berlin ab – wenngleich auf einem deutlich geringeren Niveau. In Berlin kostet der m<sup>2</sup> 5.445 €. Die fünf teuersten ostdeutschen Landkreise grenzen alle an Berlin.

# Blick in die Regionen

## Aktuelle Kaufpreise im Detail

- Die regionalen m<sup>2</sup>-Preise für ein Eigenheim unterscheiden sich in Deutschland um mehr als den Faktor 11. Während der m<sup>2</sup> im Kyffhäuserkreis nur 762 € kostet, muss man in München 8.461 € zahlen. Zwar unterschieden sich die regionalen Preise auch vor 13 Jahren schon um den Faktor 10,9 allerdings ist das Niveau um fast das doppelte gestiegen. Im LK Starnberg als teuerster Region im Jahr 2012 lag der m<sup>2</sup>-Preis für ein Eigenheim bei 4.339 €.
- Besonders hoch sind die durchschnittlichen Preise in den Metropolen. Neben München (8.461 € je m<sup>2</sup>) sticht besonders Frankfurt am Main hervor. Hier kostet der m<sup>2</sup> Eigenheim 6.112 €. Hamburg (5.556 € je m<sup>2</sup>) und Berlin (5.445 € je m<sup>2</sup>) folgen danach. In jeder der sieben Metropolen liegt der Preis mindestens 47 % über dem Bundesdurchschnitt von 3.081 € je m<sup>2</sup>.
- Die m<sup>2</sup>-Preise in einigen der teuersten Mittelstädte übertreffen sogar die Preise der Metropolen Köln (4.831 €), Düsseldorf (4.575 €) sowie Stuttgart (4.520 €). In Freiburg im Breisgau (5.223 €), Potsdam (5.155 €), Heidelberg (5.047 €) sowie Regensburg (4.867 €) zahlt man jeweils mehr für den m<sup>2</sup> als in den drei günstigsten Metropolen.
- Sowohl in Westdeutschland als auch in Ostdeutschland zahlt man in Mittelstädten durchschnittlich mehr als auf dem Land. Während es in westdeutschen Mittelstädten lediglich 6 % mehr sind als in westdeutschen Landkreisen (3.001 € je m<sup>2</sup> vs. 2.831 € je m<sup>2</sup>), beträgt der Preisunterschied im Osten der Republik im Durchschnitt rund 65 % (2.807 € je m<sup>2</sup> vs. 1.705 € je m<sup>2</sup>).
- Besonders die Landkreise rund um München treiben die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise in westdeutschen Landkreisen in die Höhe. Die zehn teuersten Landkreise in Westdeutschland liegen alle im bayerischen Regierungsbezirk Oberbayern. In sieben dieser Landkreise zahlt man mehr für den m<sup>2</sup> Eigenheim als im Durchschnitt aller Metropolen. Die Landkreise Starnberg (8.188 €), Miesbach (7.812 €) und München (7.558 €) stechen mit besonders hohen m<sup>2</sup>-Preisen hervor und sind sogar bundesweit die zweit-, dritt- bzw. viert teuerste Region.
- In Ostdeutschland liegen die teuersten fünf Landkreise alle in Brandenburg und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundeshauptstadt Berlin. Mit Werten zwischen 3.698 € je m<sup>2</sup> (LK Havelland) und 3.313 € je m<sup>2</sup> (LK Dahme-Spreewald) nähern sich die Preise sogar dem Durchschnittswert aller Städte an (3.994 € je m<sup>2</sup>).

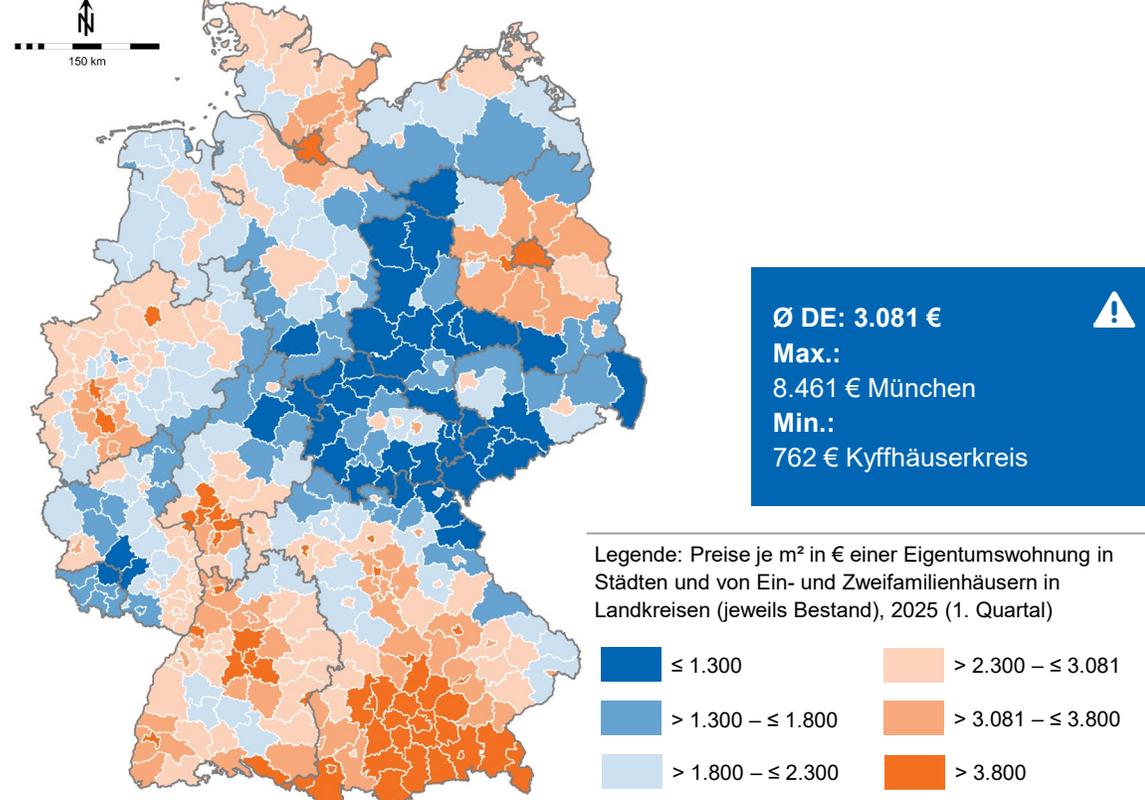


Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> Immobilie im Bundesdurchschnitt?

## In Deutschland kostet im Durchschnitt ein m<sup>2</sup> Eigenheim 3.081 €.

### Immense Preisunterschiede zwischen Metropolräumen und der Peripherie

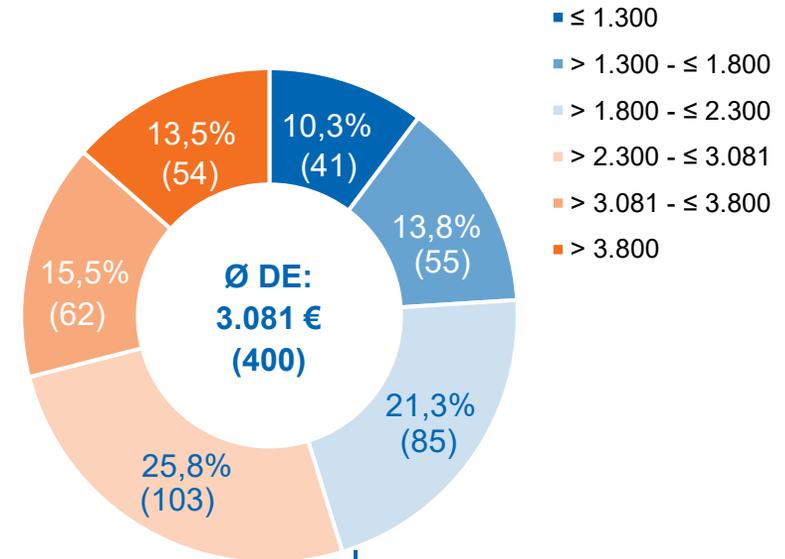
Preise je m<sup>2</sup> in € einer Eigentumswohnung in Städten und von Ein- und Zweifamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand), 2025 (1. Quartal)



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113.  
 Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

### Verteilung der Preise

Anteil der Regionen mit bestimmten Preisen je m<sup>2</sup> in € für Eigentumswohnungen in Städten und Ein- und Zweifamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand) im Jahr 2025 (1. Quartal); Anzahl der Regionen in Klammern



In 284 Regionen (71 % der Regionen) ist Wohnraum günstiger zu haben als im deutschen Durchschnitt (3.081 € je m<sup>2</sup>).

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen.

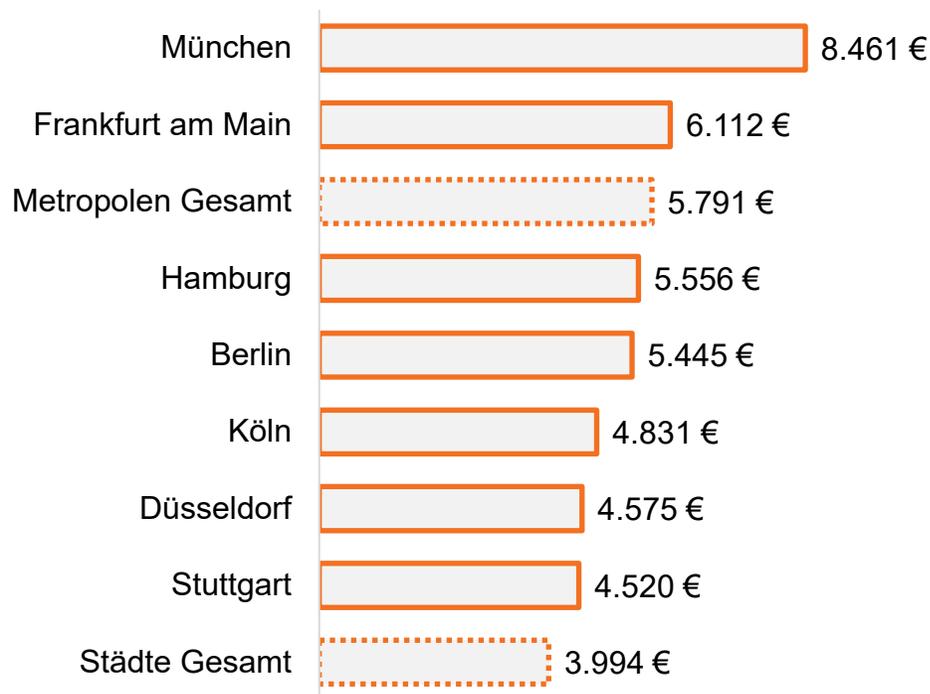


Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> einer Eigentumswohnung in den Metropolen und den Top-Mittelstädten?

## In München zahlt man nach wie vor am meisten. Die Mittelstädte Freiburg, Heidelberg, Potsdam und Regensburg sind teurer als die Metropolen Köln, Düsseldorf und Stuttgart.

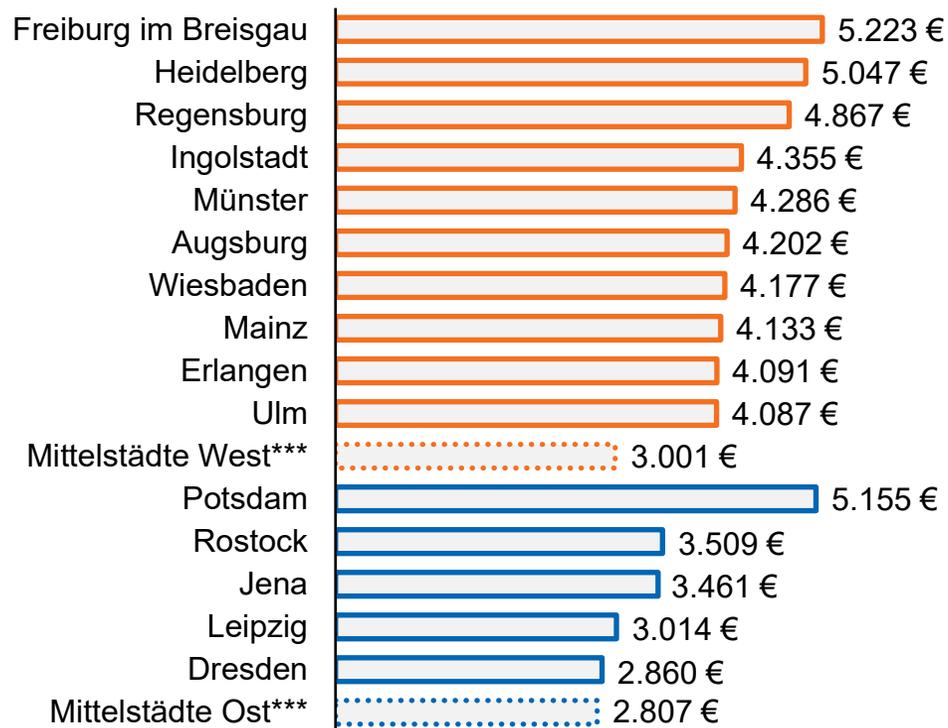
### Die sieben Metropolen

Preise je m<sup>2</sup> für ETW\* (Bestand), 2025 (1. Quartal)



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

Preise je m<sup>2</sup> für ETW\* (Bestand), 2025 (1. Quartal)



\*\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

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

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113. \* ETW = Eigentumswohnungen  
Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

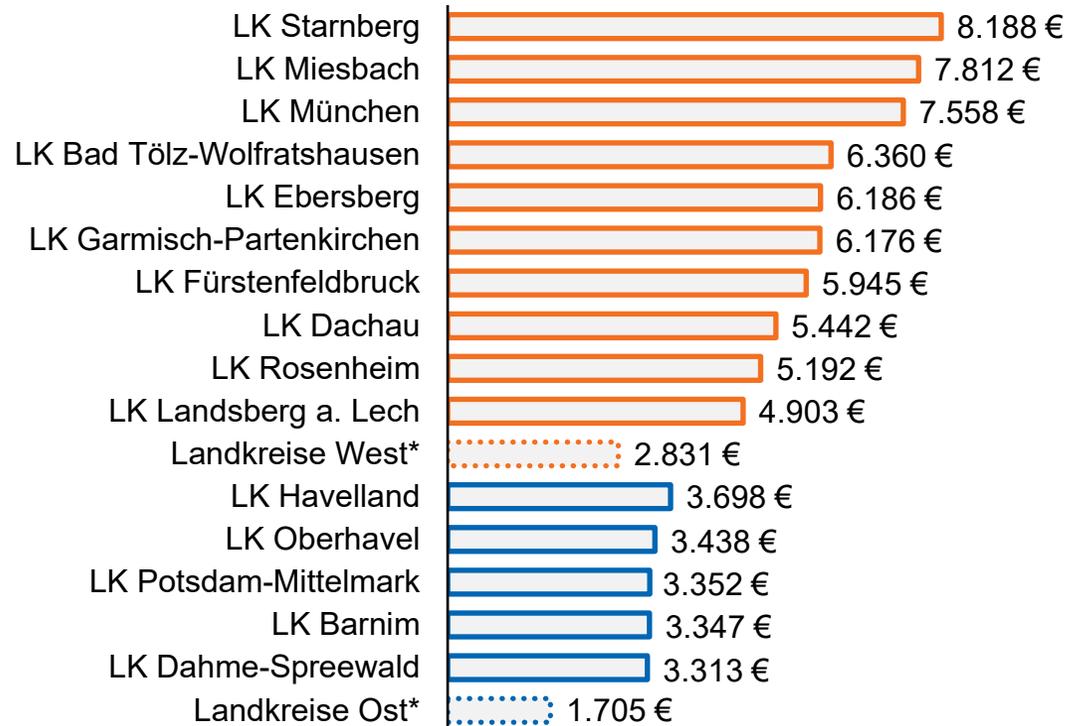


Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Top-Landkreisen in Ost- und Westdeutschland?

## Die teuersten Landkreise in Westdeutschland liegen alle in Oberbayern. In Ostdeutschland befinden sich die teuersten Landkreise in direkter Nachbarschaft zu Berlin.

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

Preise je m<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand), 2025 (1. Quartal)



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113. \* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)**
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

## Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

- Das durchschnittliche Investitionsvolumen für eine Immobilie im Jahr 2025 beträgt 360.000 € und besteht zu 87 % aus Fremdkapital. 360.000 € entsprechen in Deutschland im Durchschnitt 6,4 Jahreshaushaltseinkommen (netto).
- Immobilien, deren Kaufpreise maximal dem durchschnittlichen Investitionsvolumen gleichkommen, gelten als erschwinglich. Die durchschnittliche erschwingliche Wohnfläche, die man für 360.000 € erwerben kann, liegt bei einem Quadratmeterpreis von 3.081 € (vgl. Kapitel 2a) in Deutschland bei 117 m<sup>2</sup>.
- In Städten sind im Durchschnitt mit 9,0 Jahreshaushaltseinkommen (netto) für den Erwerb einer 117 m<sup>2</sup> großen Immobilie fast vier Jahreshaushaltseinkommen mehr nötig als in Landkreisen (5,1) – in Metropolen sind es durchschnittlich sogar 12,3.
- In 280 der 400 Regionen sind für das durchschnittliche Investitionsvolumen größere Immobilien als im Bundesdurchschnitt (also größer als 117 m<sup>2</sup>) erschwinglich.
- In den sieben Metropolen sind durchschnittlich lediglich 62 m<sup>2</sup> erschwinglich.
- Der Flächenunterschied erschwinglicher Immobilien zwischen west- und ostdeutschen Mittelstädten beträgt im Durchschnitt lediglich 8 m<sup>2</sup>. In den Mittelstädten Westdeutschlands erhält man 120 m<sup>2</sup>. In den ostdeutschen Mittelstädten sind 128 m<sup>2</sup> erschwinglich. Die regionalen Unterschiede sind jedoch erheblich.
- Auf dem Land können für 360.000 € im Schnitt mit 136 m<sup>2</sup> knapp 51 % mehr Fläche erworben werden als in Städten (90 m<sup>2</sup>).

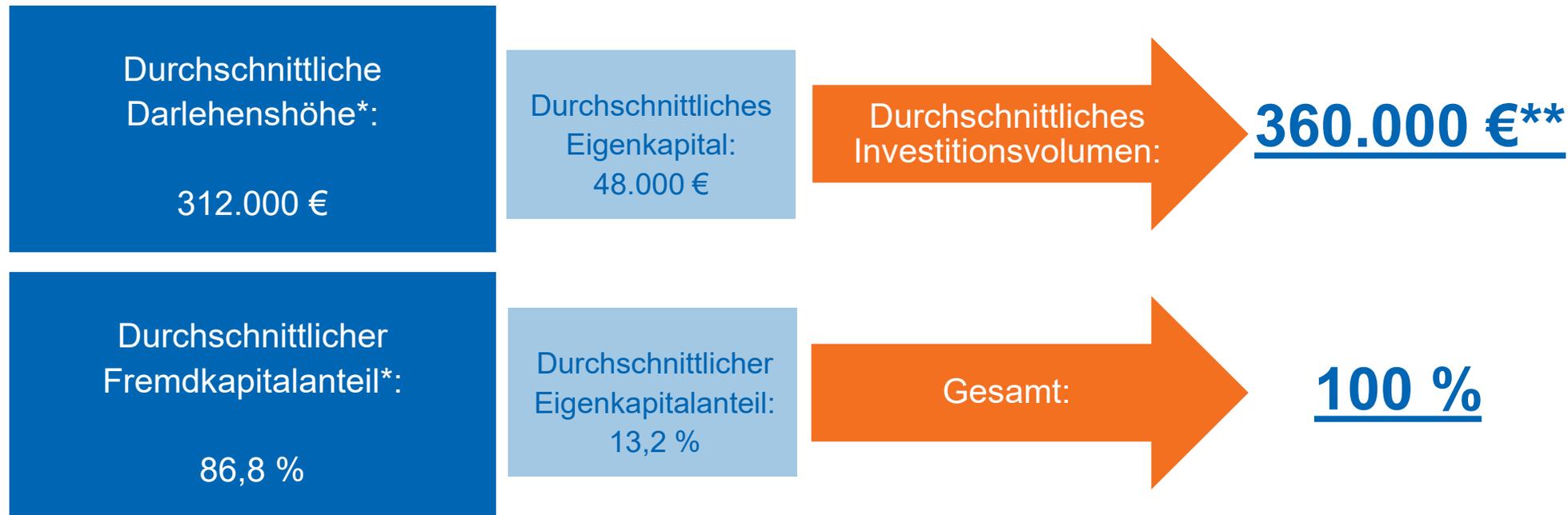
# Blick in die Regionen

## Erschwinglichkeit im Detail

- Wer in der Stadt München Wohneigentum mit der im Bundesdurchschnitt als erschwinglich geltenden Fläche von 117 m<sup>2</sup> erwerben möchte, muss mit 14,7 Jahresnettoeinkommen am meisten Geld aufwenden. Im Landkreis Hildburghausen fallen rein rechnerisch gerade mal 1,8 Einkommen an.
- In allen Metropolen müssen mehr als 9 Jahresnettoeinkommen für 117 m<sup>2</sup> eingeplant werden. Auf München folgt Berlin mit 13,1 Jahresnettoeinkommen. Am wenigsten ist in Düsseldorf mit 9,1 Jahresnettoeinkommen nötig. Das ist noch immer 42 % mehr als im Bundesdurchschnitt.
- Bundesweit variiert die Größe erschwinglicher Immobilien zwischen 43 m<sup>2</sup> in München und 473 m<sup>2</sup> im Kyffhäuserkreis und damit um den Faktor 11.
- Doch die Unterschiede bei der Flächenerschwinglichkeit sind auch schon in den Metropolen sehr groß. So sind erschwingliche Immobilien in Stuttgart (80 m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (79 m<sup>2</sup>) beinahe doppelt so groß wie in München (43 m<sup>2</sup>).
- In den Top 10 der westdeutschen Mittelstädte reicht die Spannweite der größten erschwinglichen Wohnflächen von 172 m<sup>2</sup> in Remscheid bis 246 m<sup>2</sup> in Salzgitter. In den Top 5 der ostdeutschen Mittelstädte variiert die Flächenerschwinglichkeit von 126 m<sup>2</sup> in Dresden bis 300 m<sup>2</sup> in Chemnitz.
- In den Landkreisen mit der größten Flächenerschwinglichkeit variiert die Größe zwischen 277 m<sup>2</sup> im Landkreis Birkenfeld und 473 m<sup>2</sup> im Kyffhäuserkreis. Im Kyffhäuserkreis sind erschwingliche Immobilien damit mehr als viermal so groß wie im Bundesdurchschnitt.
- In Westdeutschland hat der Werra-Meißner-Kreis mit 340 m<sup>2</sup> die höchste Flächenerschwinglichkeit unter den Landkreisen.
- Auch in Bayern gibt es Landkreise mit einer hohen Flächenerschwinglichkeit. In den Landkreisen Tirschenreuth, Hof und Kronach erhält man jeweils mehr als 300 m<sup>2</sup> für das durchschnittliche Investitionsvolumen von 360.000 €.

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

## Das Investitionsvolumen für ein Eigenheim liegt im Schnitt bei 360.000 €.



\* Stand: Februar 2025; \*\* Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient. Differenzen durch Rundungen möglich.

Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

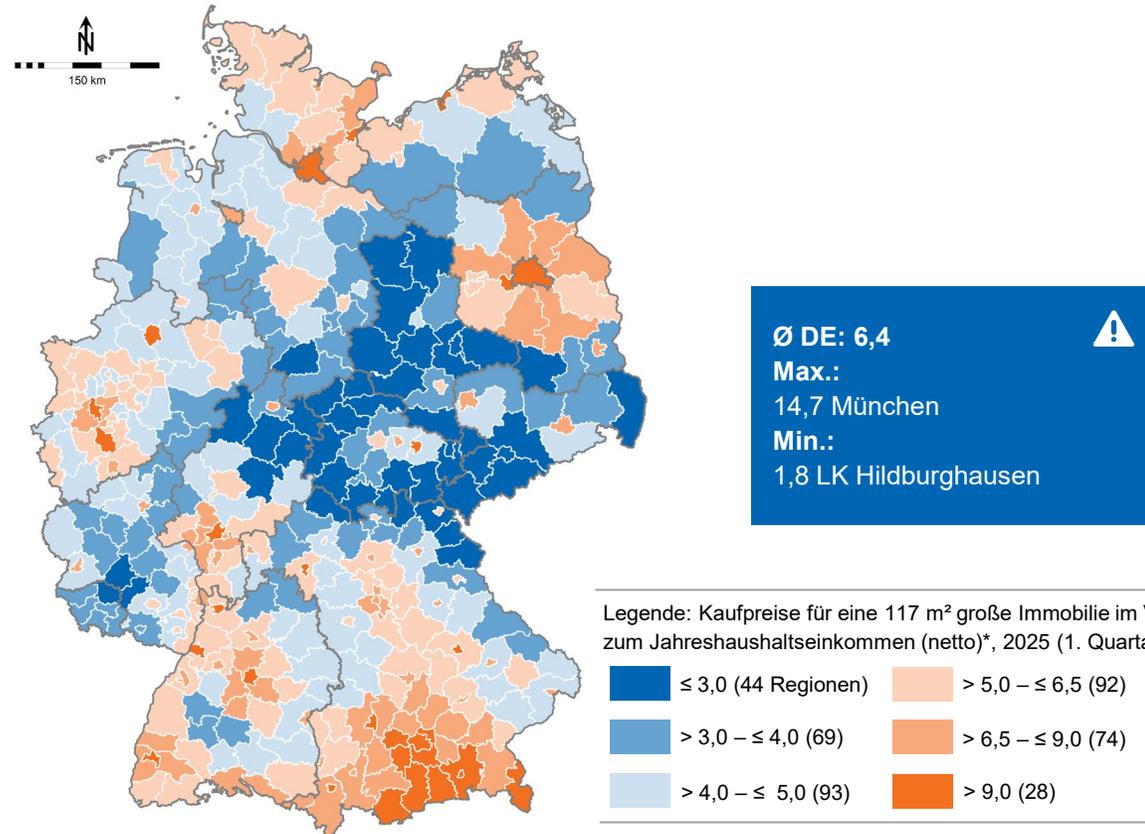


Wie viel kostet ein Eigenheim im Durchschnitt?

# Durchschnittlich 6,4 Jahresnettoeinkommen müssen in Deutschland für den Immobilienkauf ausgegeben werden.

## Große Schwankungsbreite der aufzubringenden Jahresnettoeinkommen

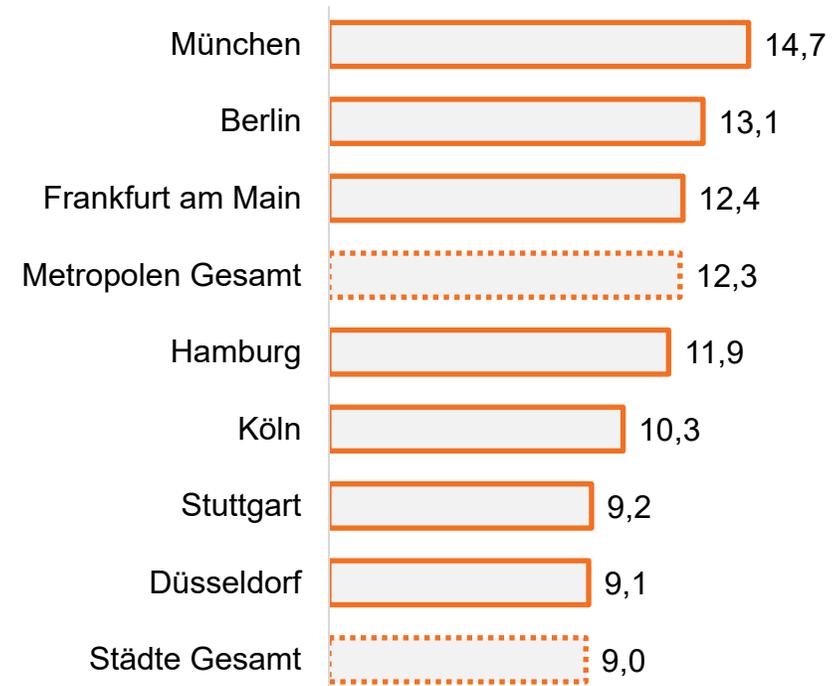
Kaufpreise für eine 117 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2025 (1. Quartal)



Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

## Die sieben Metropolen

Kaufpreise für eine 117 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2025 (1. Quartal)



\* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2024) zugrunde gelegt. Quelle: GfK (2024)  
 Orientierungspunkte sind: Index Deutschland: 100; Max.: 153 Landkreis Starnberg; Min.: 70 Flensburg

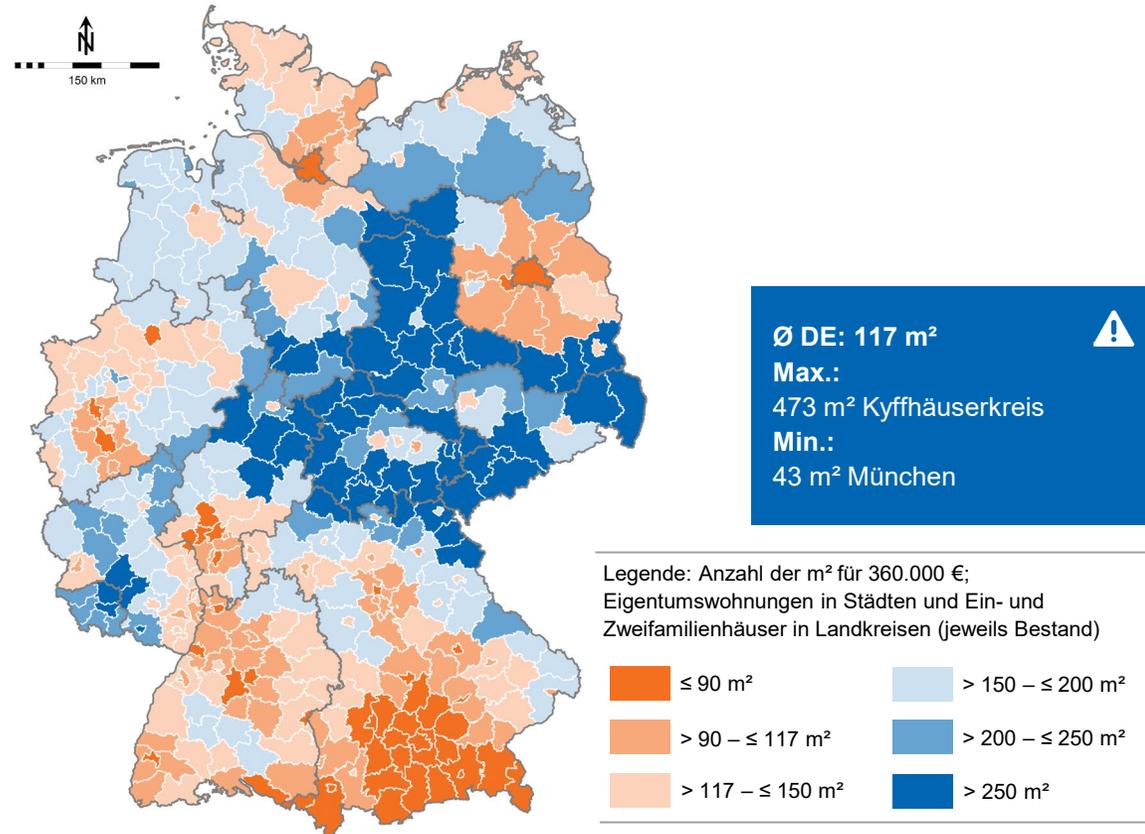


Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 360.000 €?

## Erschwingliches Eigentum ist in Deutschland im Durchschnitt 117 m<sup>2</sup> groß.

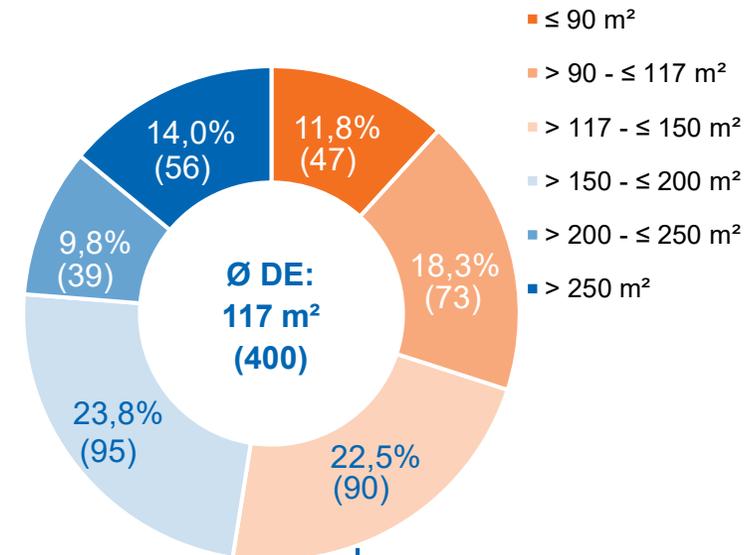
### Von 43 bis 473 m<sup>2</sup> - die Größe erschwinglicher Immobilien variiert erheblich

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 360.000 €, 2025 (1. Quartal)



### Verteilung der Erschwinglichkeit

Anteil der Regionen, in denen man eine bestimmte Wohnfläche in m<sup>2</sup> für 360.000 € bekommt; Anzahl der Regionen in Klammern



In 280 Regionen (70 % der Regionen) liegt die Erschwinglichkeit über dem Bundesdurchschnitt (117 m<sup>2</sup>).

Quelle: Value Marktdaten, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 360.000 € in 2025 (1. Quartal).

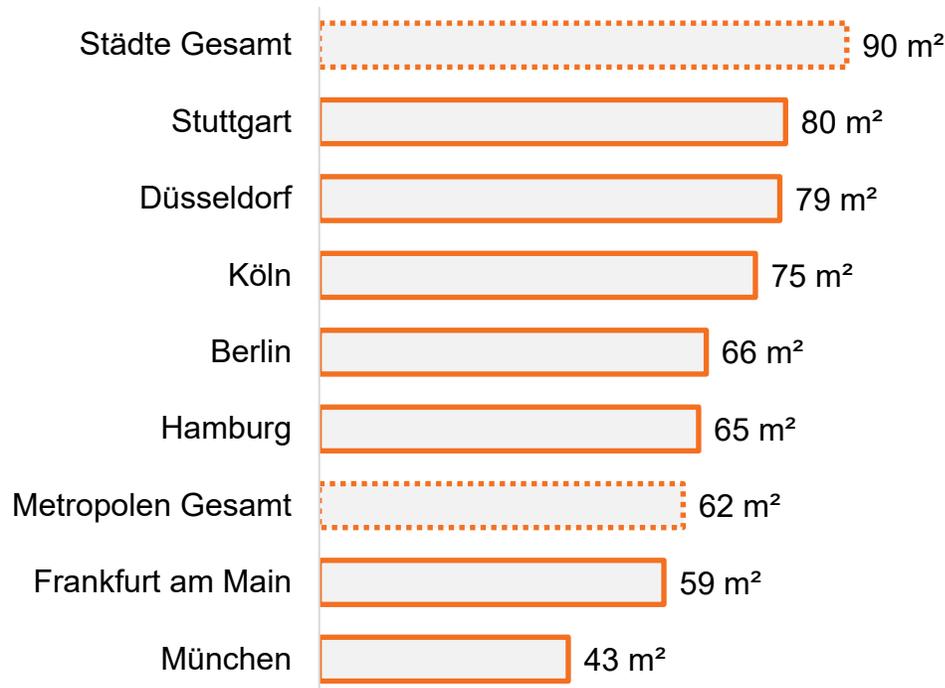


In welchen Metropolen und mittelgroßen Städten ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

**Während man in den Metropolen für eine Investitionssumme von 360.000 € im Schnitt nur rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche erhält, sind es in Chemnitz für die gleiche Summe 300 m<sup>2</sup>.**

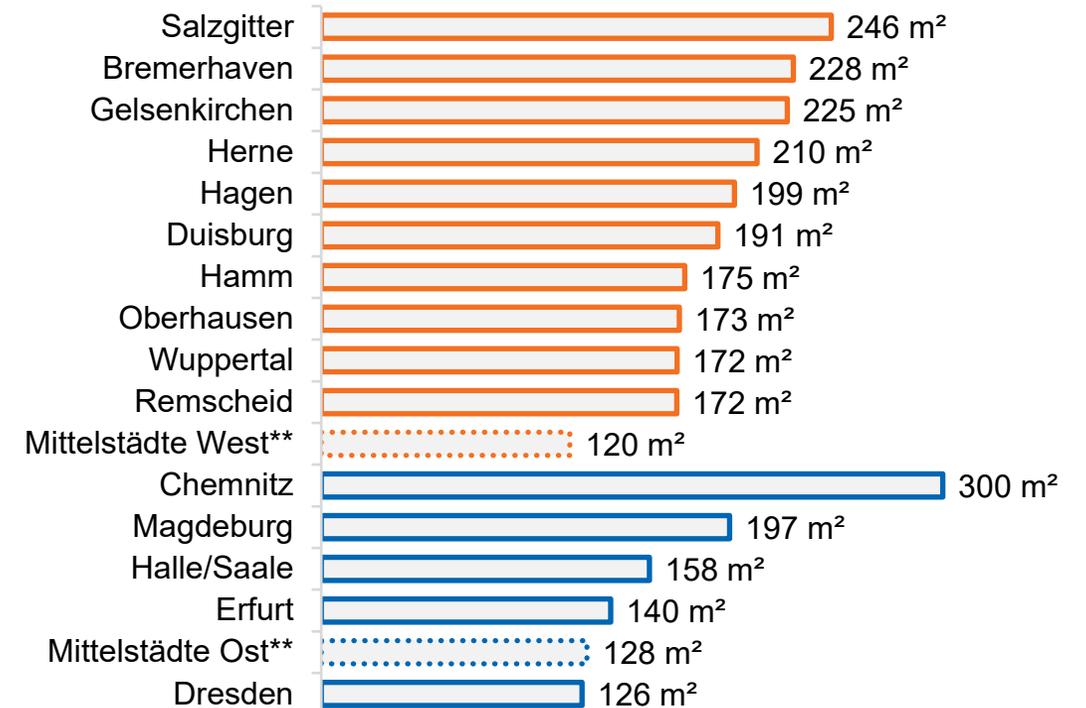
### Die sieben Metropolen

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 360.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2025 (1. Quartal)



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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 360.000 € (Eigentumswohnung Bestand), 2025 (1. Quartal)



\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

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

Quelle: Value Marktdaten, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 360.000 € in 2025 (1. Quartal).

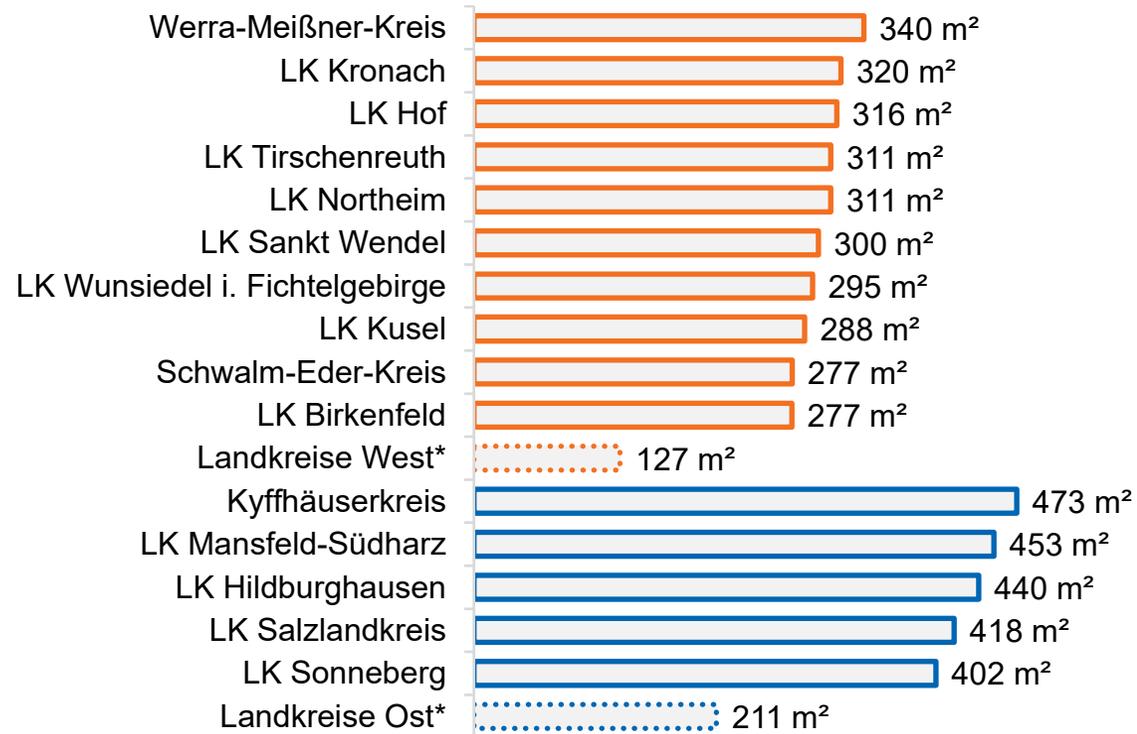


In welchen ländlichen Regionen ist am meisten Wohnfläche erschwinglich?

## In ostdeutschen Landkreisen sind erschwingliche Immobilien durchschnittlich 84 m<sup>2</sup> größer als in Landkreisen in Westdeutschland.

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 360.000 € (Ein- und Zweifamilienhaus Bestand), 2025 (1. Quartal)



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

Quelle: Value Marktdaten, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 360.000 € in 2025 (1.Quartal).

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) **Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)**
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Preisdynamik

## Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt?

- Im Bundesdurchschnitt kostete Wohneigentum in Deutschland im Bestand im Jahr 2012 rund 1.471 € je m<sup>2</sup>. 2025 liegen die die Preise mit 3.081 € je m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 2a) somit durchschnittlich um 109,4 % höher. Der Preisanstieg beträgt von 2012 bis 2025 umgerechnet etwa 5,8 % pro Jahr.
- Zwischen 2012 und 2025 sind die Preise in allen 400 Städten und Landkreisen gestiegen. In 132 Regionen lagen die Preisanstiege über dem Bundesdurchschnitt und in 268 Regionen darunter.
- In rund der Hälfte aller 400 Regionen in Deutschland haben sich die m<sup>2</sup>-Preise seit 2012 sogar mindestens verdoppelt.
- Die Metropolen zeigen sich dabei besonders preisdynamisch. Im Durchschnitt stiegen die Preise dort um 131,4 %.
- Während in den Städten die Preise durchschnittlich um 124,1 % gestiegen sind, betrug die Steigerung in den Landkreisen im Durchschnitt 99,4 %.
- Der durchschnittliche Preisanstieg in den Mittelstädten unterscheidet sich zwischen Ost- und Westdeutschland nur geringfügig (113,8 % vs. 115,4 %)
- Insgesamt zogen die Preise in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 116,4 % sogar durchschnittlich etwas stärker an als in Westdeutschland mit 108,0 %. Maßgeblich verantwortlich dafür sind die Regionen Brandenburgs und der Raum Leipzig.
- Der Neubaubedarf für Wohnungen wird in Metropolen aber auch Landkreisen mit guten Lagen als besonders hoch eingeschätzt, was für weiter steigende Preise sprechen könnte.

# Blick in die Regionen

## Preisdynamik im Detail

- Das obere Ende der Preisdynamik im Zeitraum 2012 bis 2025 ist mit 187,5 % (8,5 % pro Jahr) der Landkreis Märkisch-Oderland in Brandenburg. Das untere Ende liegt in der thüringischen Stadt Suhl mit 38,0 % (2,5 % pro Jahr).
- Die Anziehungskraft der Bundeshauptstadt Berlin ist ungebrochen. Mit einem Preisanstieg von 158,9 % zwischen 2012 und 2025 liegt sie im Vergleich der sieben Metropolen an der Spitze und auf Rang acht aller 400 Regionen Deutschlands. Durch den hohen Preisanstieg ist Hamburg im Durchschnitt nur noch 2 % teurer als Berlin (vgl. Kapitel 2a).
- Diese Entwicklung spiegelt sich auch im unmittelbaren Umland der einwohnerstärksten Stadt Deutschlands wider. Unter den zehn Regionen mit den höchsten Preiszuwächsen in ganz Deutschland grenzen sechs direkt an Berlin. Neben dem Landkreis Märkisch-Oderland, folgen die Landkreise Havelland (178,1 %), Barnim (165,6 %), Dahme-Spreewald (162,2 %), Oder-Spree (160,9 %) und Teltow-Fläming (158,0 %) auf den Plätzen.
- Auch in Köln haben die Preise in den letzten 13 Jahren besonders angezogen. Mit einem Preisanstieg von 153,9 % liegt die Karnevalshochburg neben Berlin als einzige Metropole über dem Durchschnitt aller Metropolen (131,4 %).
- Die bayerische Landeshauptstadt München, im Niveau unangefochten die teuerste Stadt Deutschlands, weist bei der Preissteigerung den zweitkleinsten Wert (113,7 %) aller Metropolen auf und liegt nur knapp über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Preisdynamiken in einigen Mittelstädten übertreffen die Entwicklungen vieler Metropolen. Mit einem Anstieg von 180,4 % sind die Preise in Lübeck sogar stärker gestiegen als in jeder Metropole. Bundesweit ist das der zweithöchste Wert.
- In Leipzig zogen die Preise mit 158,8 % so stark an wie in Berlin.
- Mit 115,4 % im Durchschnitt ist die Preisentwicklung in westdeutschen Mittelstädten nur etwas ausgeprägter als in ostdeutschen Mittelstädten (113,8 %).
- Bei den Landkreisen zeichnet sich ein umgekehrtes Bild ab. Hier wuchsen die m<sup>2</sup>-Preise in den ostdeutschen Landkreisen mit durchschnittlich 115,8 % deutlich stärker als bei den westdeutschen Pendanten (96,6 %). Ostdeutsche Landkreise haben also im Schnitt höhere Preissteigerungen erfahren als ostdeutsche Mittelstädte. Verantwortlich für den hohen Durchschnittswert sind maßgeblich die brandenburgischen Landkreise rund um Berlin.

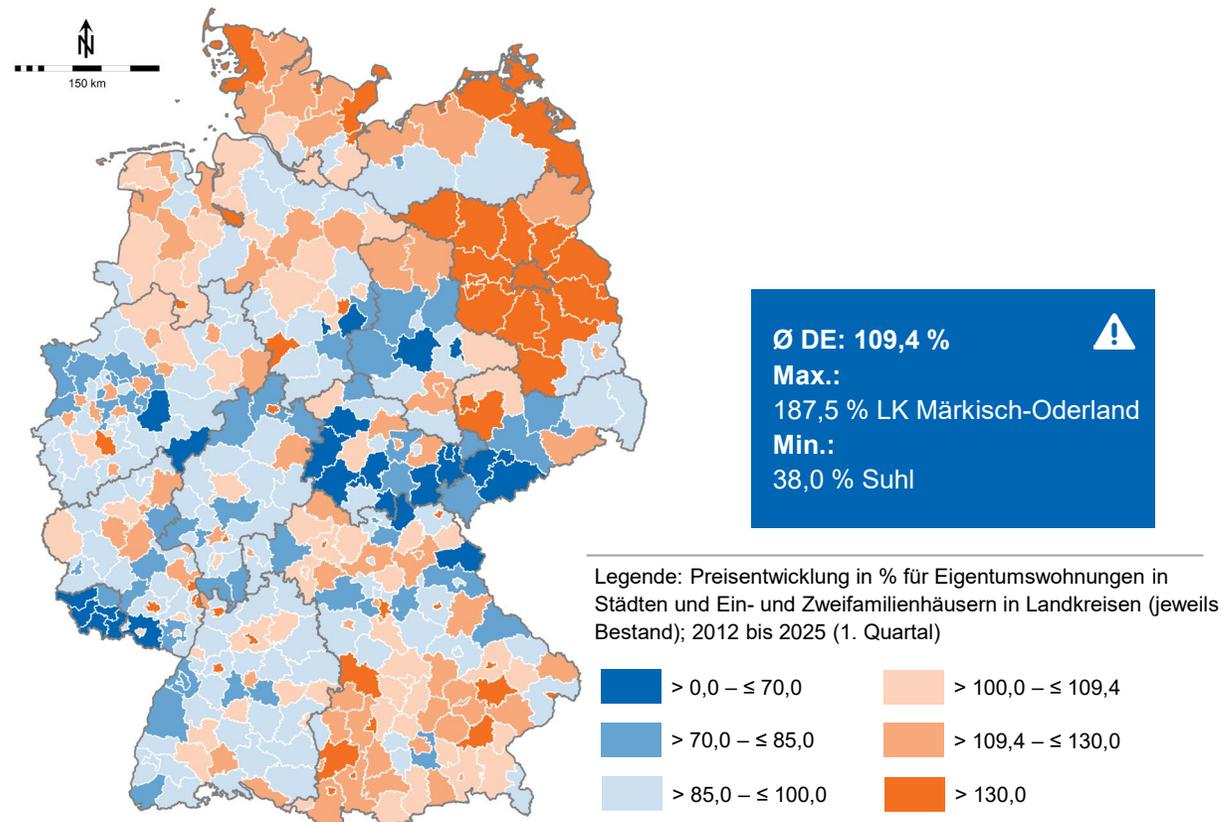


Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2012 deutschlandweit entwickelt?

## Seit 2012 sind die Immobilienpreise im bundesdeutschen Durchschnitt um knapp 110 % gestiegen. Besonders stark war der Anstieg in Brandenburg und den Metropolen.

### Berlin-Brandenburg stark – Saarland, Thüringen und Teile Sachsens schwach

Preisentwicklung in %; 2012 bis 2025 (1. Quartal)

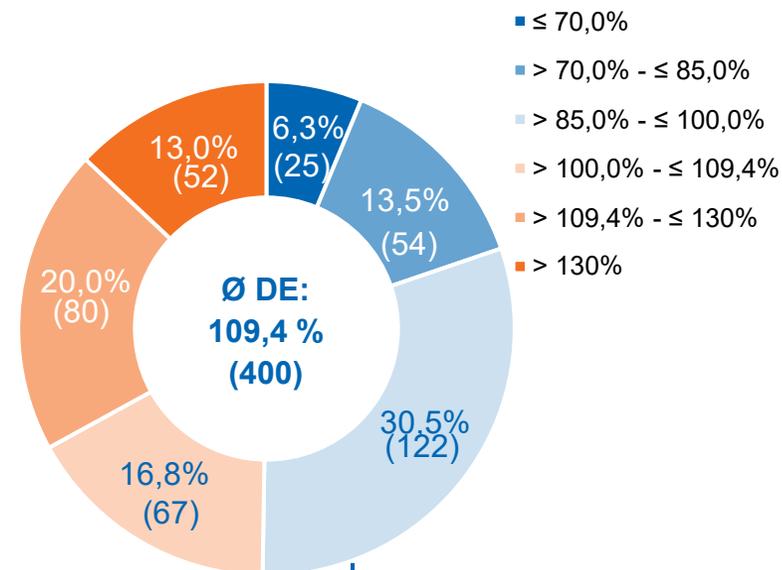


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113.

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

### Verteilung der Preisdynamik

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Preisentwicklung in % für Eigentumswohnungen in Städten und Ein- und Zweifamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand); 2012 bis 2025 (1. Quartal); Anzahl der Regionen in Klammern



In 132 Regionen (33 % der Regionen) sind die m<sup>2</sup>-Preise seit 2012 stärker gestiegen als im bundesweiten Mittel (109,4 %).

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen.

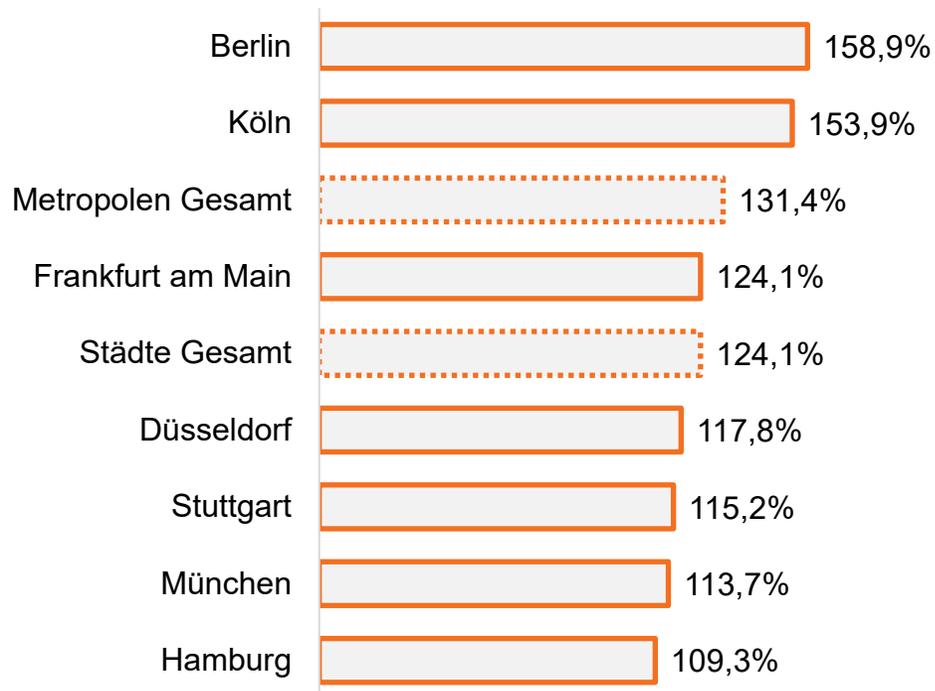


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Metropolen und Mittelstädten seit dem Jahr 2012 entwickelt?

## Insbesondere Berlin und Köln treiben den Preiszuwachs in den Metropolen. Die Preisentwicklungen in vielen Top-Mittelstädten übertreffen sogar einige Metropolen.

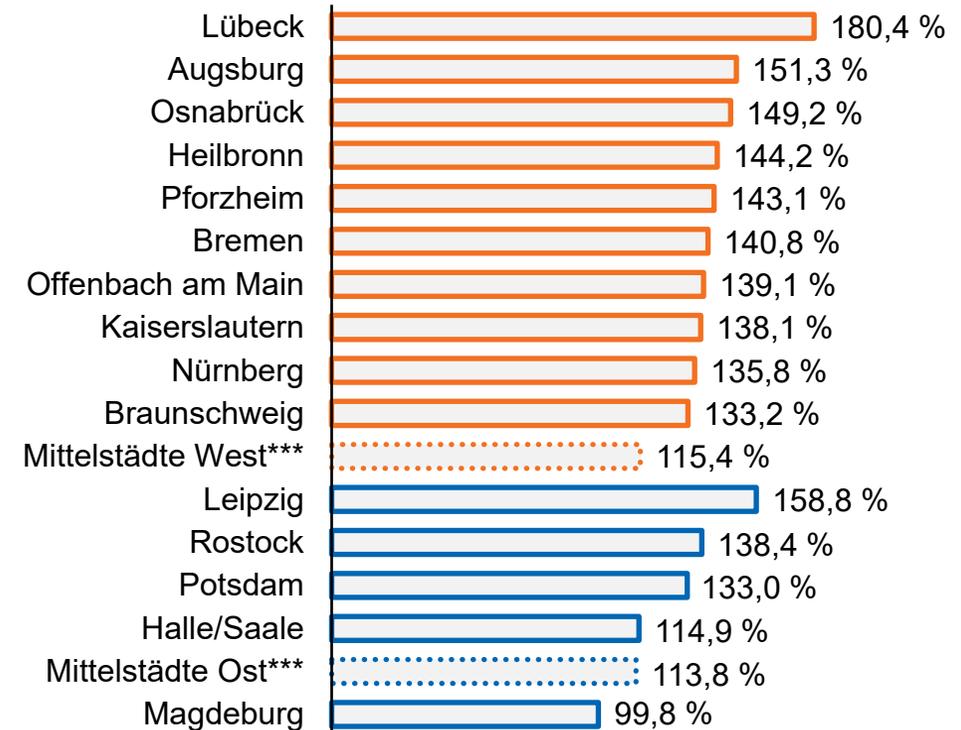
### Die sieben Metropolen

Preisentwicklung in % für ETW\* (Bestand); 2012 bis 2025 (1. Quartal)



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

Preisentwicklung in % für ETW\* (Bestand); 2012 bis 2025 (1. Quartal)



\*\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

\*\*\* Durchschnitt der Mittelstädte basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der Quadratmeterpreise der jeweiligen Abgrenzung für 2012 und 2025 (1. Quartal).

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113. \* ETW = Eigentumswohnungen

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

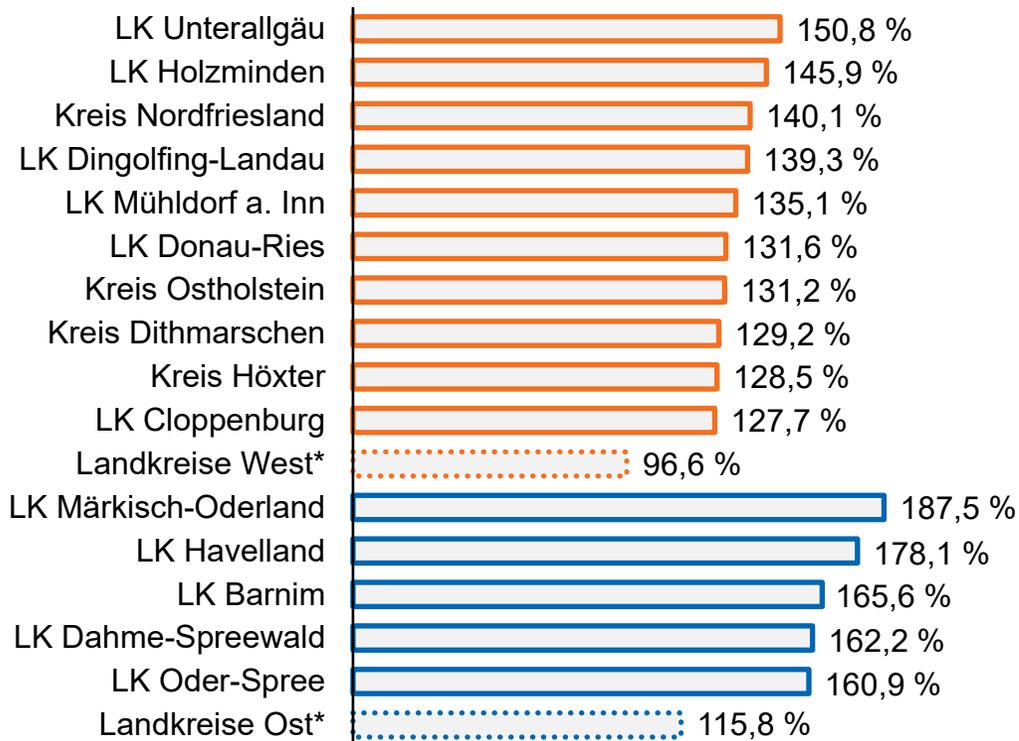


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Landkreisen seit dem Jahr 2012 entwickelt?

## In ostdeutschen Landkreisen fallen die Preiszuwächse im Durchschnitt deutlich stärker aus als in westdeutschen Landkreisen.

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

Preisentwicklung in % für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand); 2012 bis 2025 (1. Quartal)



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

Mögliche Gründe für Preisentwicklung

#### LK Unterallgäu: 150,8 %

Der Landkreis Unterallgäu liegt im Südwesten Bayerns und ist Teil des Regierungsbezirks Schwaben. Insgesamt leben im Landkreis rund 145.000 Menschen (2023). Die Arbeitslosenquote liegt bei lediglich 2,4 % (2024), was Platz drei im bundesweiten Vergleich aller Kreise und kreisfreien Städte bedeutet. Bei der Arbeitsplatzversorgung am Wohnort (Anteil der sozialversicherungspflichtig sowie geringfügig Beschäftigten an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter) liegt der Landkreis sogar bundesweit an der Spitze. Neben einem vielfältigen Mittelstand und einer starken Landwirtschaft ist das Unterallgäu bekannt für seine historischen Klöster, Schlösser und Kurorte wie Bad Wörishofen oder Ottobeuren, die durch Sebastian Kneipp überregionale Bekanntheit erlangt haben. Eine Vielzahl von Rad- und Wanderwegen und die Nähe zu den Alpen machen den Landkreis zudem zu einem beliebten Erholungsgebiet.

#### LK Märkisch-Oderland: 187,5 %

Der Landkreis Märkisch-Oderland liegt im Osten Brandenburgs und grenzt unter anderem im Westen an die Bundeshauptstadt Berlin, im Osten an die Republik Polen sowie im Südosten an die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder). Die Lage zwischen Berlin und Polen macht den Landkreis zu einem dynamischen Wirtschaftsraum mit hohem Fach- und Arbeitskräftepersonal. Die Region zeichnet sich zudem besonders durch ihre landschaftliche Vielfalt aus: weitläufige Ebenen im Oderbruch, die bewaldeten Höhenzüge der Märkischen Schweiz sowie zahlreiche Seen verleihen dem Landkreis einen besonderen Reiz. Der Landkreis Märkisch-Oderland vereint somit ländliche Idylle mit der Nähe zur Metropole Berlin und ist daher ein beliebter Wohn- und Erholungsort – insbesondere für Naturfreunde und Berufspendler.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113. \* Durchschnitt der Landkreise basierend auf einwohnergewichteten Mittelwerten der Quadratmeterpreise der jeweiligen Abgrenzung für 2012 und 2025 (1. Quartal).

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

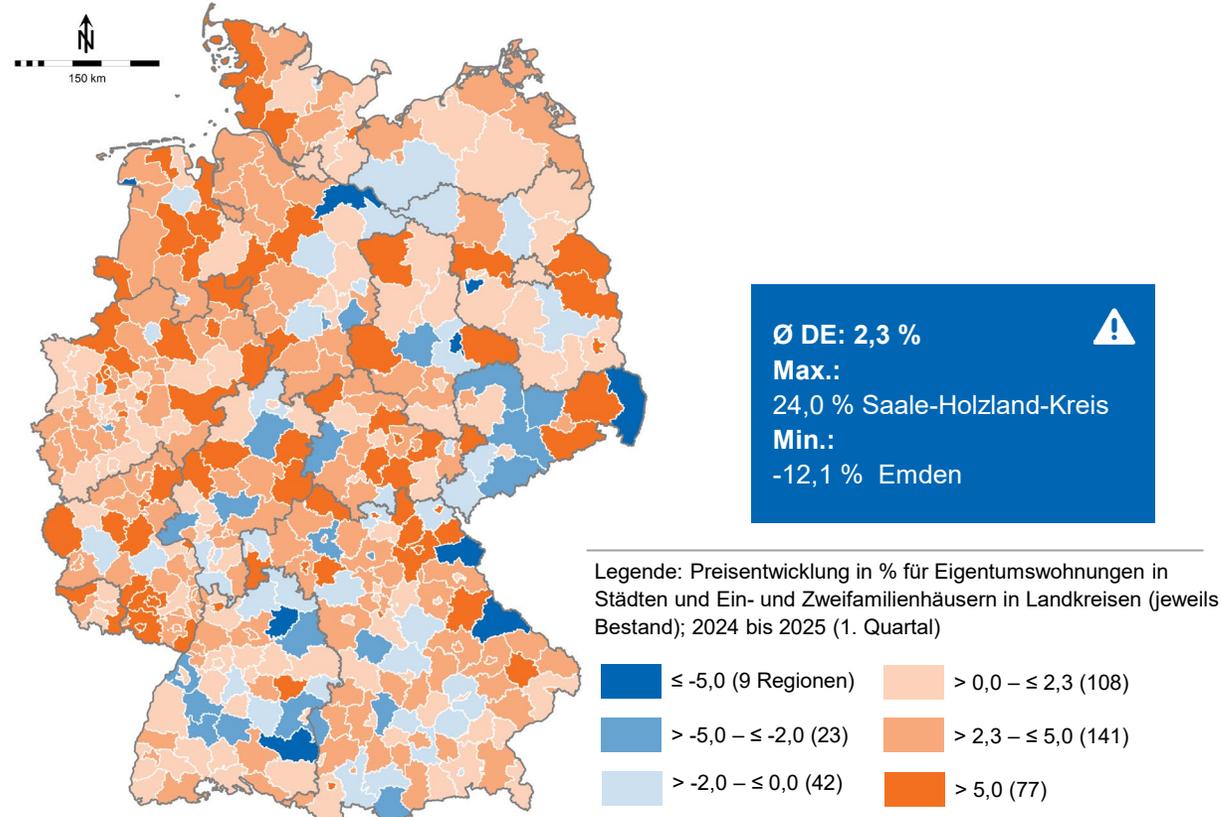


Wie haben sich die Immobilienpreise von 2024 bis 2025 deutschlandweit entwickelt?

## Nach verhaltener oder sogar rückläufiger Preisentwicklung von 2022 bis 2024 ziehen die Preise von 2024 bis 2025 in 82 % der Regionen wieder an.

### Steigende Preise sowohl in Städten als auch in Landkreisen

Preisentwicklung in %; 2024 bis 2025 (1. Quartal)

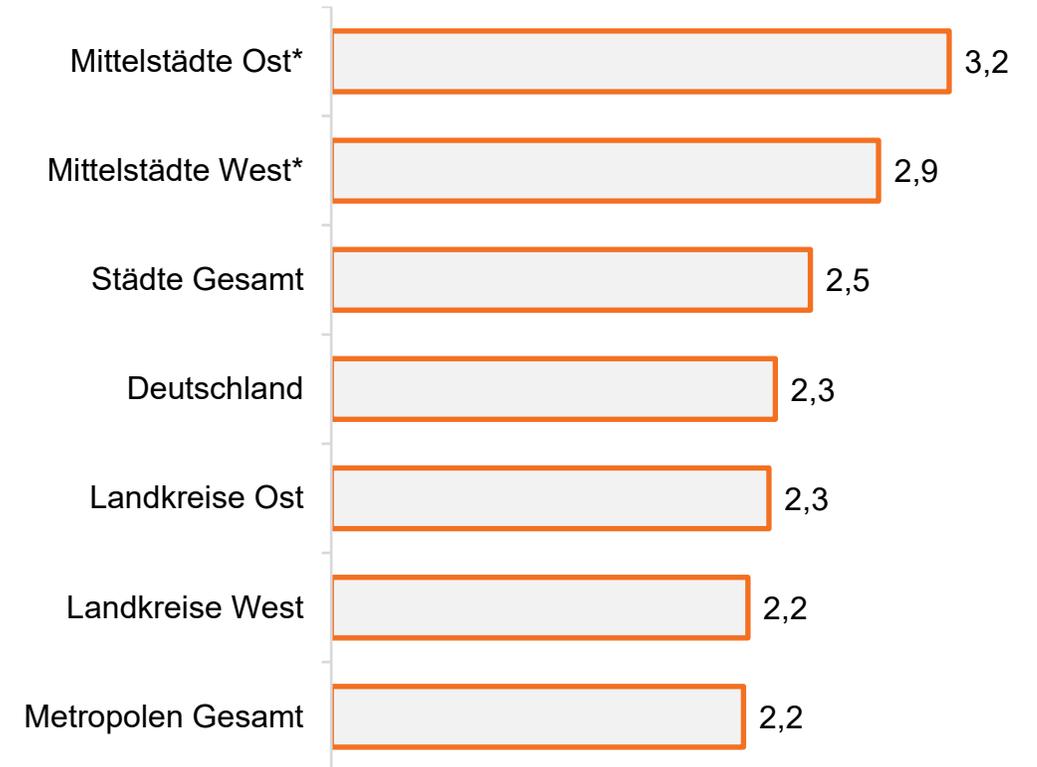


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113.

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

### In Mittelstädten sind die Kaufpreise am stärksten geklettert

Preisentwicklung in %; 2024 bis 2025 (1. Quartal)



\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

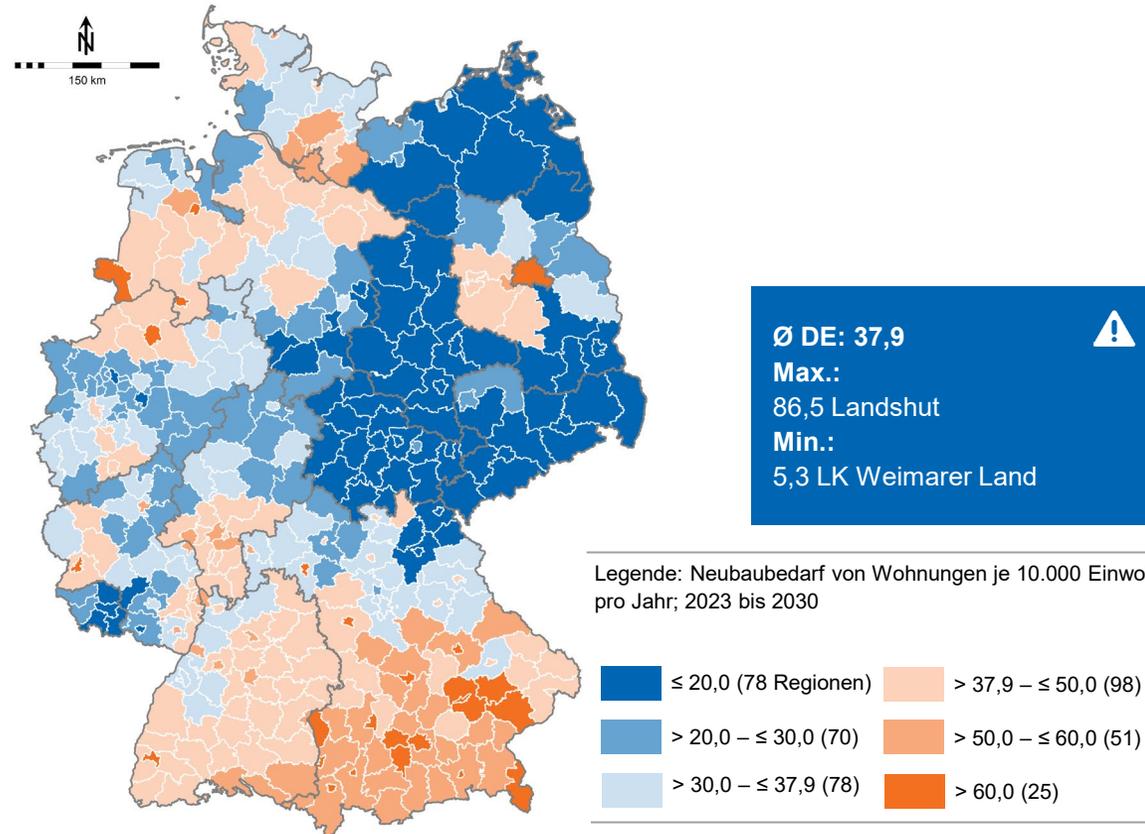


Wie wird sich der Neubaubedarf für Wohnungen bis 2030 entwickeln?

# Bis 2030 werden 316.700 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Davon entfällt über die Hälfte auf Landkreise. In Relation zur Bevölkerung ist der Bedarf in den Metropolen besonders groß.

## Bedarf im Süden, Flaute im Osten mit Ausnahme Brandenburgs

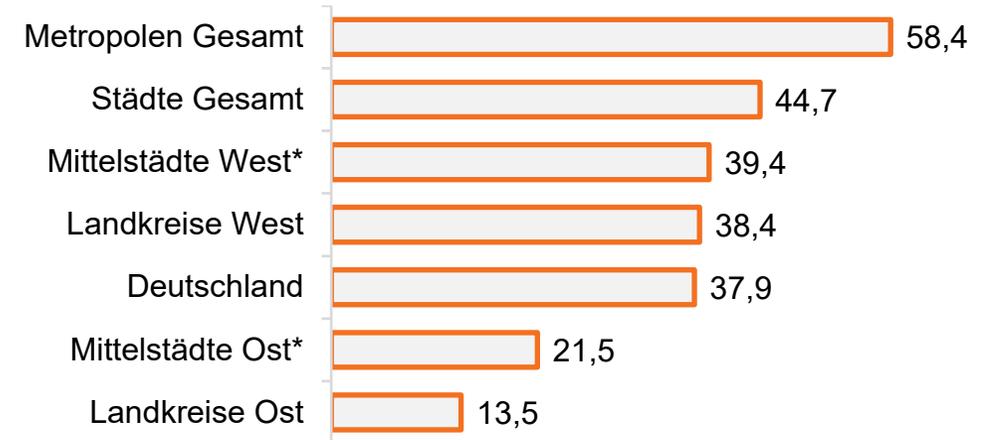
Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner pro Jahr; 2023 bis 2030



Quelle: BBSR-Wohnungsbedarfsprognose, 2025

## Relativer Bedarf in den Metropolen am höchsten

Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner pro Jahr; 2023 bis 2030



## Absoluter Bedarf in den Landkreisen Westdeutschlands am ausgeprägtesten

Neubaubedarf von Wohnungen (absolut) pro Jahr; 2023 bis 2030 (Deutschland: 316.700)\*\*



\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

\*\* Die Differenz von 316.700 zur Summe der abgebildeten Neubaubedarfe entfällt auf die 38 kreisfreien Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern.

# Fokus Metropolen

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. **Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)**
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Von Berlin bis Stuttgart

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

- Die Sogwirkung der Metropolen ist immens. Alle Metropolen sind wichtige Arbeitsorte und damit Einpendler-Städte. In der Summe pendeln fast 2,6 Millionen Beschäftigte in die sieben Metropolen. Den größten Einpendler-Strom hat München mit knapp 462.000 Personen.
- Das Umland von München ist mit durchschnittlich 6.293 € je m<sup>2</sup> am teuersten. Am günstigsten in metropolitanen Räumen ist Eigentum im Umfeld von Düsseldorf. Hier zahlt man im Schnitt 2.757 € je m<sup>2</sup>, was besonders durch die noch vergleichsweise günstigen Städte Essen, Duisburg und Krefeld bedingt ist.
- Um Hamburg und Frankfurt am Main spart man im Umland im Vergleich zur jeweiligen Metropole mit durchschnittlich 41 % am meisten. Um Düsseldorf spart man im Schnitt 40 % des Kaufpreises.
- In der Metropole Köln (32 %) haben die Preise seit 2019 am stärksten zugelegt. Der geringste Preisanstieg wurde in Stuttgart beobachtet (4 %). Köln ist damit nun im Jahr 2025 mit 4.831 € pro m<sup>2</sup> teurer als Stuttgart (4.520 € pro m<sup>2</sup>). 2019 war Stuttgart noch 671 € pro m<sup>2</sup> teurer als Köln. Die schon besonders hohen Preise in München sind lediglich um 13 % gestiegen.
- Um vier von sieben Metropolen (Berlin, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf) haben die Preise im Umland durchschnittlich stärker angezogen als in den Kernstädten selbst. Im Umland von Berlin waren die Preissteigerungen mit 36 % am ausgeprägtesten. Das Düsseldorfer Umland folgt mit 33 %.
- Einen Renditevorsprung konnte man seit 2019 im Umland von Stuttgart, Düsseldorf und Berlin erzielen.
- Künftig wird für das Umland von Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf ein größerer jährlicher Wohnungsneubaubedarf prognostiziert als in den Metropolen selbst.

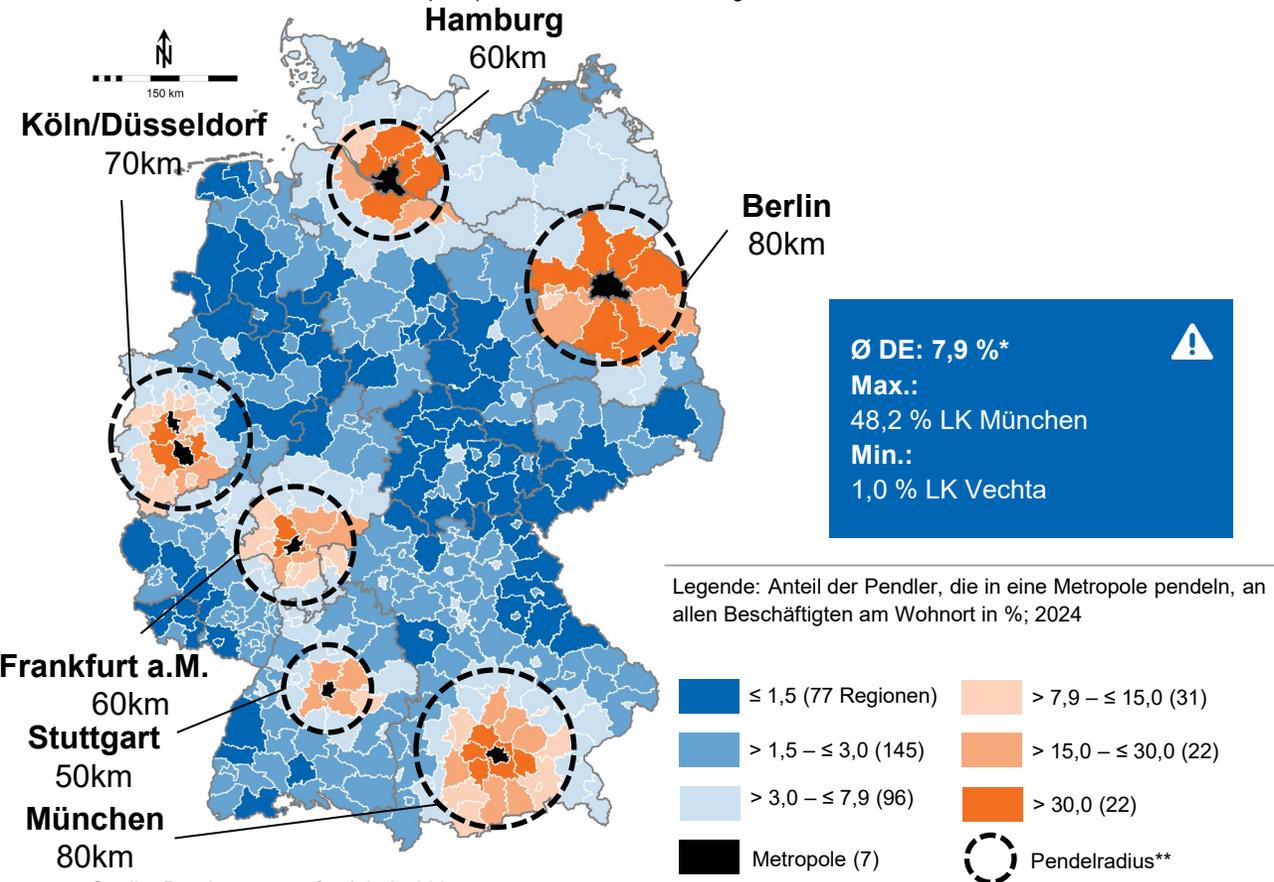


Wie groß ist die Sogwirkung der Metropolen?

# In die Metropolen pendeln statistisch täglich fast 2,6 Millionen Beschäftigte. Die Pendler nehmen zum Teil große Strecken auf sich.

## Besonders große Ausstrahlung um München

Anteil der Pendler, die in eine Metropole pendeln, an allen Beschäftigten am Wohnort in %; 2024

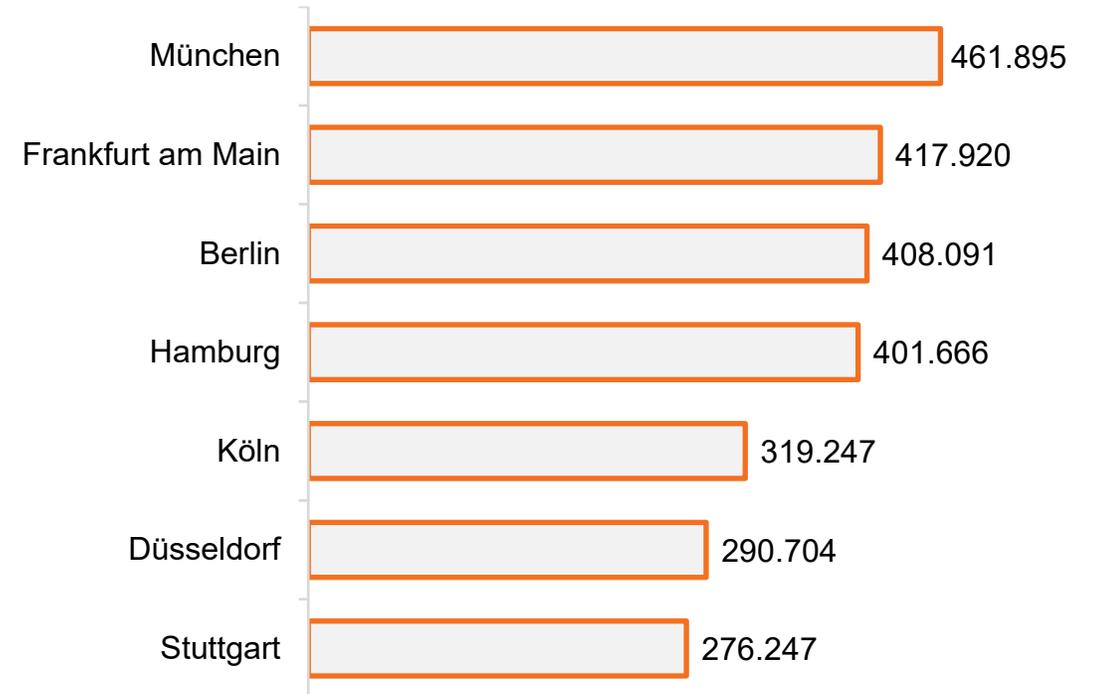


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2025

\* Durchschnitt ohne die Metropolen selbst \*\* Der Pendelradius ist auf der Karte in Kilometern angegeben. Der Radius dient der Veranschaulichung und schneidet alle Regionen um die jeweilige Metropole, die einen bundesweit überdurchschnittlichen Pendleranteil in Metropolen aufweisen. Aufgrund der geografischen Nähe haben Köln und Düsseldorf einen gemeinsamen Radius.

## Magnet München und Finanzplatz Frankfurt vorne

Anzahl der Einpendler in die Metropolen; 2024

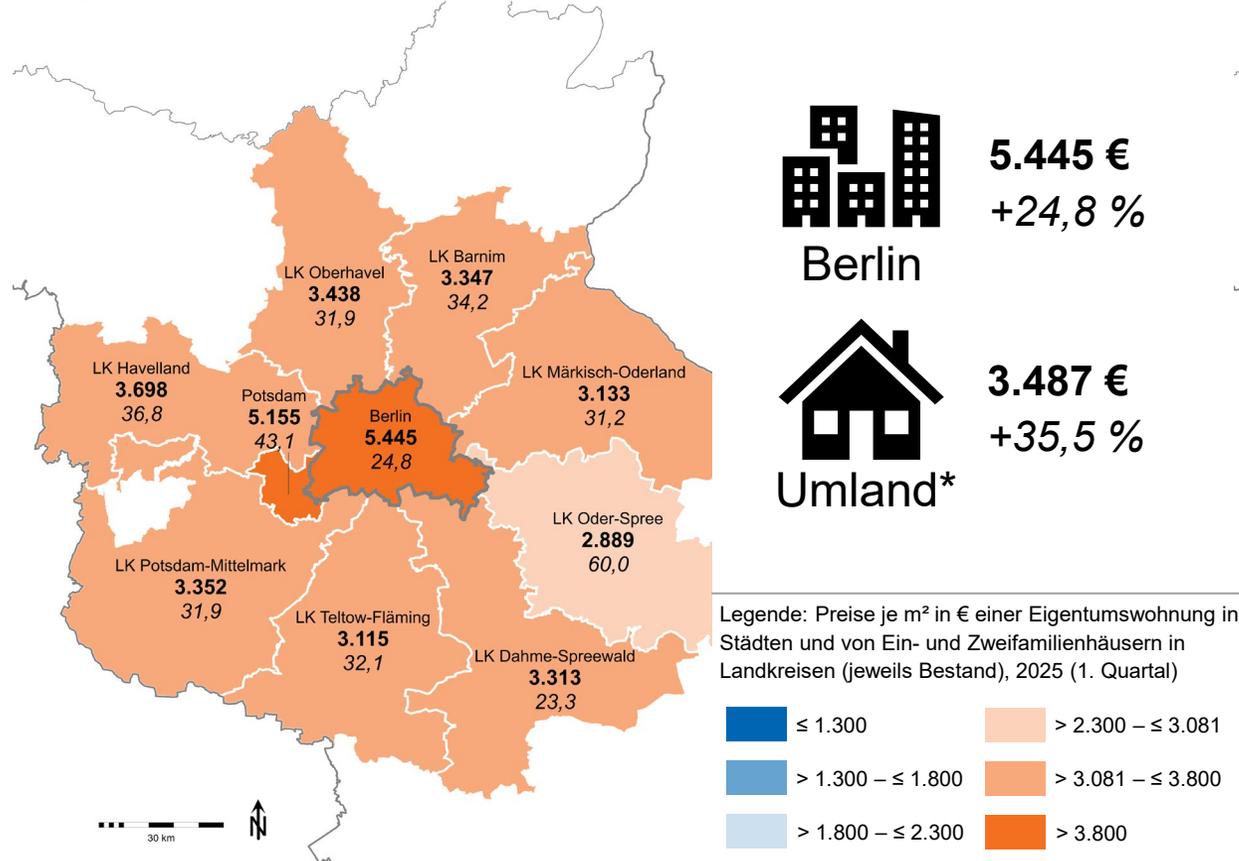


Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# Nach Berlin pendeln 408.000 Beschäftigte. Im Umland sparen Einpendler nach Berlin im Schnitt rund 36 %. Den stärksten Preisanstieg seit 2019 hatte der Landkreis Oder-Spree.

## Preise und Preissteigerungen in Berlin und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)

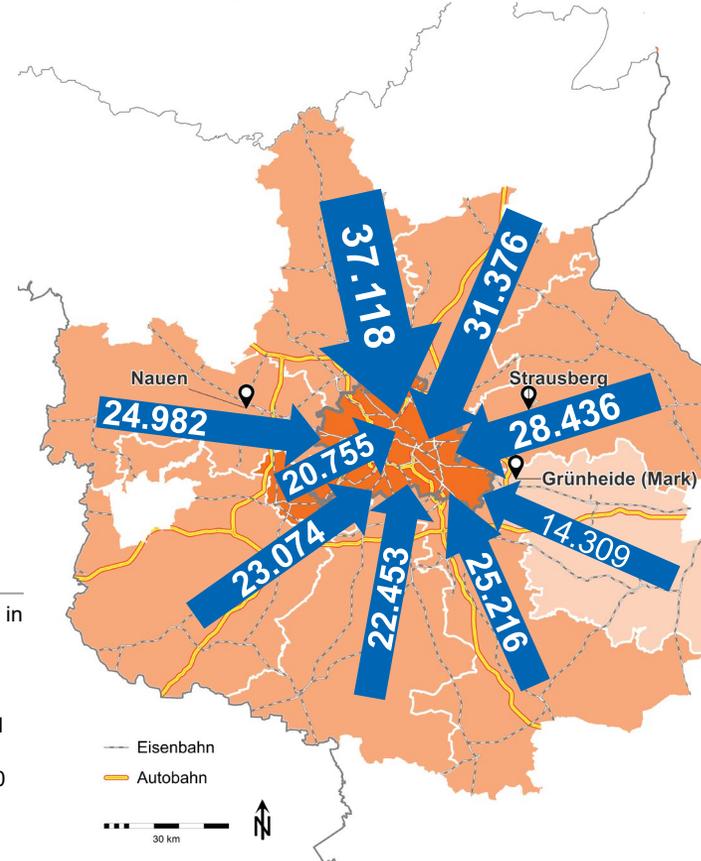


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2019 auf 2025 (1. Quartal).

## 56 % der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Potsdam (Anzahl), 2024



Nachrichtlich: 408.091 Einpendler, 224.042 Auspendler (insgesamt nach/aus Berlin)

### Verkehrsverbindungen:

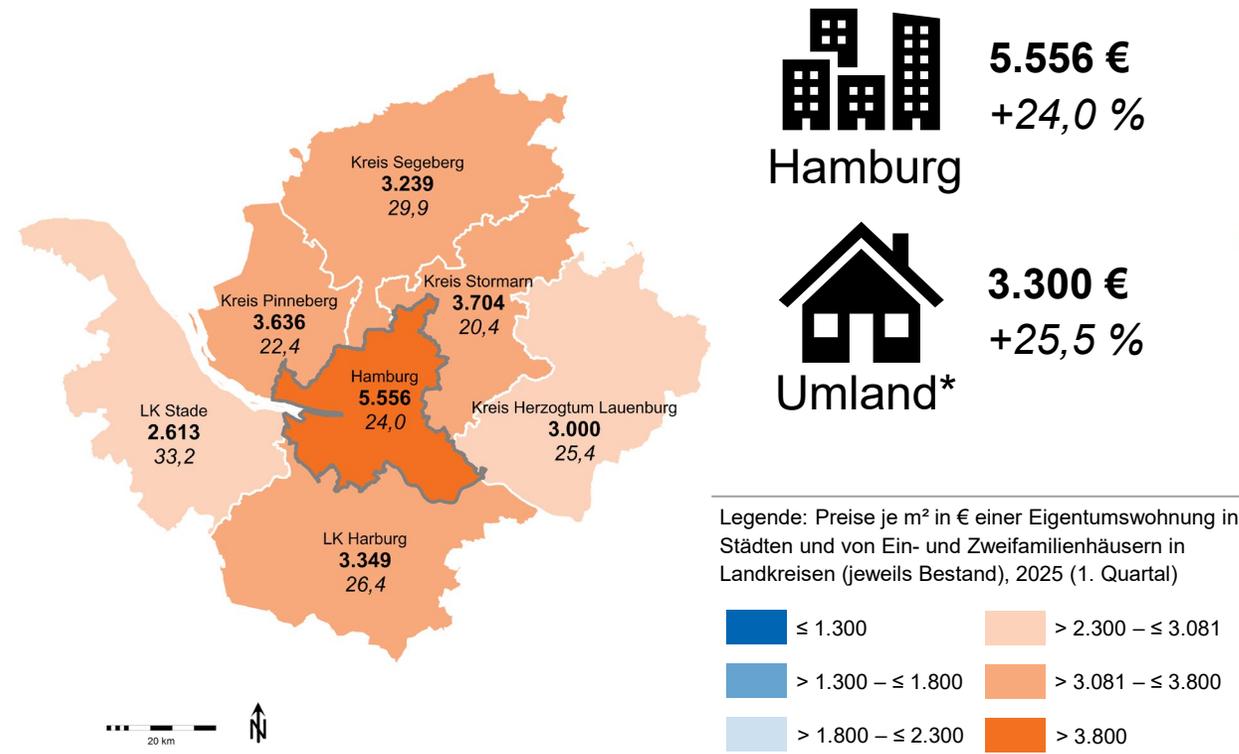
- Aus Grünheide (9.000 Einwohner) im **Landkreis Oder-Spree** benötigt man mit dem Regionalverkehr (RE1) etwa 20 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt Berlin-Ostkreuz. Zudem verkehren Züge des Regionalverkehrs.
- Aus Nauen (LK Havelland) fährt man mit dem Regionalverkehr 20 Minuten nach Berlin-Spandau und 37 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof.
- Aus der 27.500-Einwohner-Stadt **Strausberg (LK Märkisch-Oderland)** pendelt man mit RB oder S-Bahn 30 bis 40 Minuten zum Berliner Ostkreuz.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# Nach Hamburg pendeln über 401.000 Beschäftigte. Das Umland ist rund 41 % günstiger als die Hansestadt.

## Preise und Preissteigerungen in Hamburg und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)

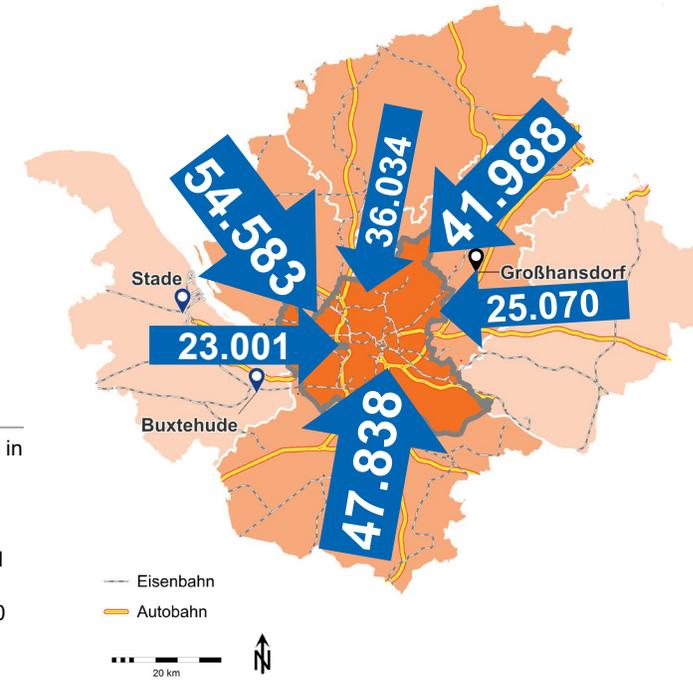


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2019 auf 2025 (1. Quartal).

## 57 % der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2024



Nachrichtlich: 401.666 Einpendler, 149.946 Auspendler (insgesamt nach/aus Hamburg)

### Verkehrsverbindungen:

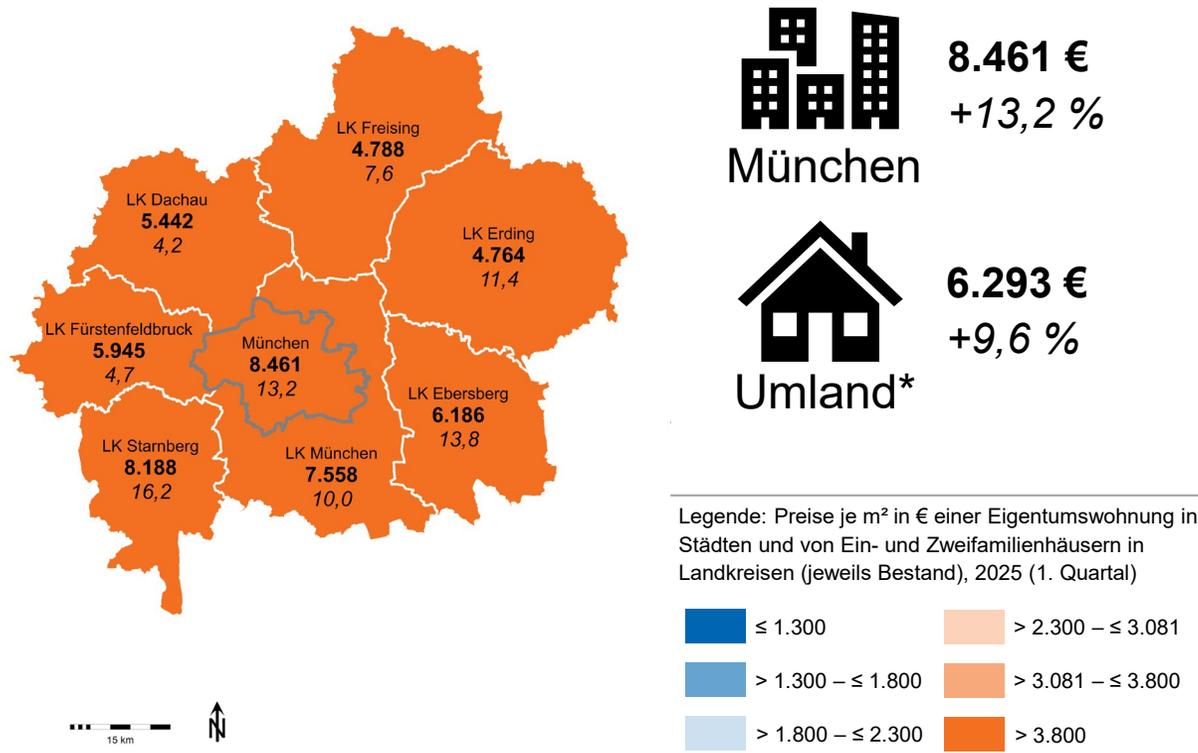
- Im Schnitt kann man im **Landkreis Stade** rund 53 % im Vergleich zur Hansestadt sparen. Aus der Stadt *Stade* fährt man jedoch eine knappe Stunde mit dem Regionalverkehr zum Hamburger Hauptbahnhof. Den Stadtteil Harburg erreicht man bereits in etwa 30 Minuten. Von Buxtehude benötigt man noch etwa 40 bzw. 20 Minuten.
- Aus *Großhansdorf* im **Kreis Stormarn** erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in 48 Minuten mit der U-Bahn (U1).

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# Nach München pendeln knapp 462.000 Beschäftigte. Im Umland beträgt die Ersparnis im Schnitt 26 %. Sie variiert von lediglich 3 % (LK Starnberg) bis 44 % (LK Erding).

## Preise und Preissteigerungen in München und im Umland

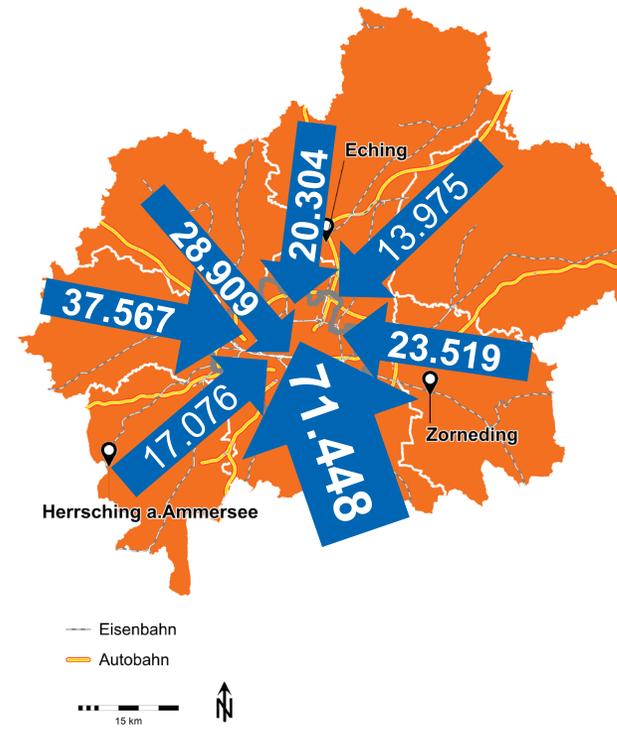
Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

## 46 % der Einpendler kommen aus dem Umland

Einpendler aus den Landkreisen im Umland (Anzahl), 2024



### Verkehrsverbindungen:

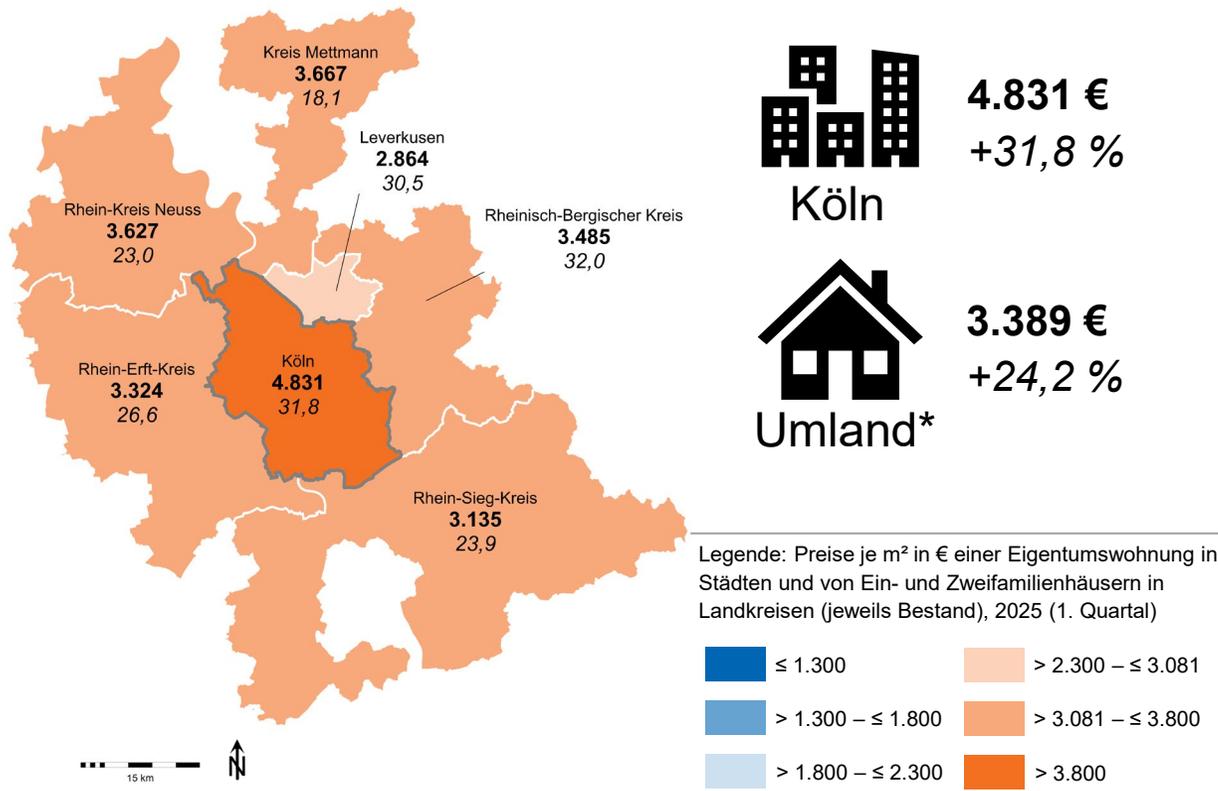
- Aus **Eching (LK Freising)** benötigt man mit der S-Bahn (S1) rund 25 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Der Landkreis Freising ist im Durchschnitt der preiswerteste im Münchner Umland.
- Aus **Zorneding (LK Ebersberg)** dauert die Fahrt zum Hauptbahnhof München etwas weniger als eine halbe Stunde. Im Landkreis Ebersberg haben die Preise zuletzt etwas stärker angezogen als in der Metropole.
- Aus **Herrsching am Ammersee im Landkreis Starnberg** dauert die Anreise nach München mit der S-Bahn (S8) 50 Minuten.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# 319.000 Beschäftigte pendeln nach Köln. Wer im direkten Umland der Domstadt wohnt, kann im Schnitt 30 % sparen.

## Preise und Preissteigerungen in Köln und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)

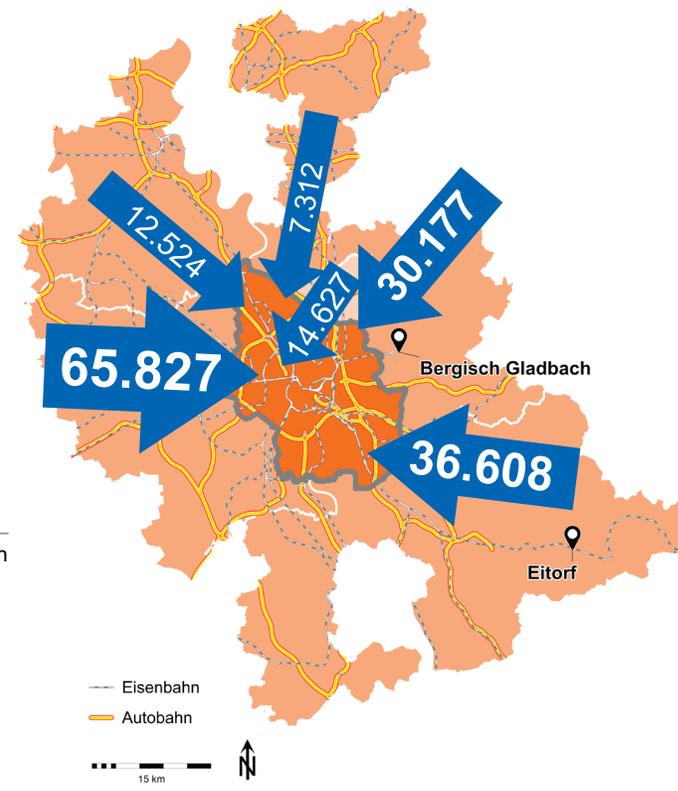


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2019 auf 2025 (1. Quartal).

## 52 % der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Leverkusen (Anzahl), 2024



Nachrichtlich: 319.247 Einpendler, 139.435 Auspendler (insgesamt nach/aus Köln)

### Verkehrsverbindungen:

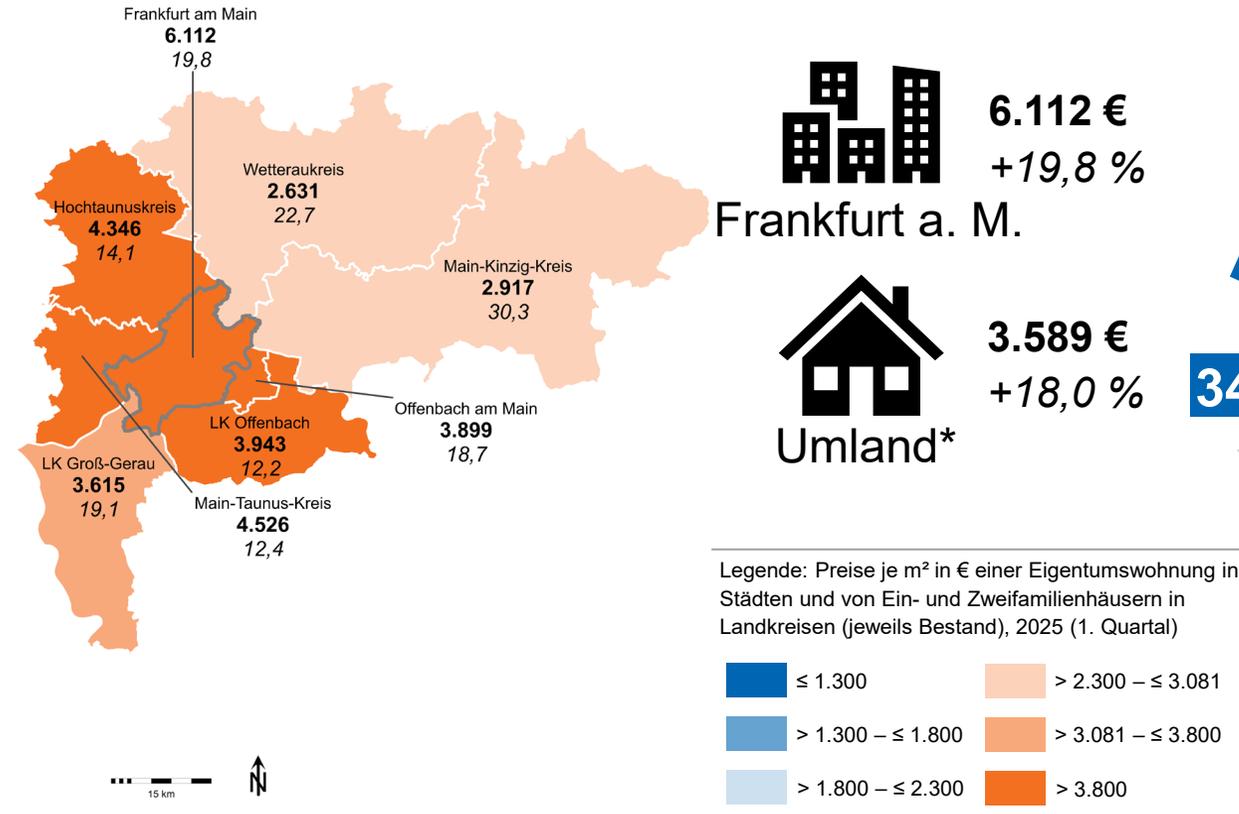
- Aus der 111.000-Einwohner-Stadt **Bergisch Gladbach (Rheinisch-Bergischer Kreis)** ist man in 21 Minuten am Kölner Hauptbahnhof und somit im Zentrum um den Dom.
- Aus **Eitorf (Rhein-Sieg-Kreis)** erreicht man im Regionalexpress in unter 34 Minuten den Bahnhof Köln/Messe-Deutz. Der Rhein-Sieg-Kreis ist im Durchschnitt der günstigste Landkreis im direkten Kölner Umland. Er ist nach den Flüssen Rhein und Sieg benannt und bietet hervorragende Naherholung.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# Fast 418.000 Beschäftigte pendeln für ihren Job in die Finanzmetropole Frankfurt am Main. 41 % Ersparnis bieten die direkt angrenzenden Regionen im Durchschnitt.

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

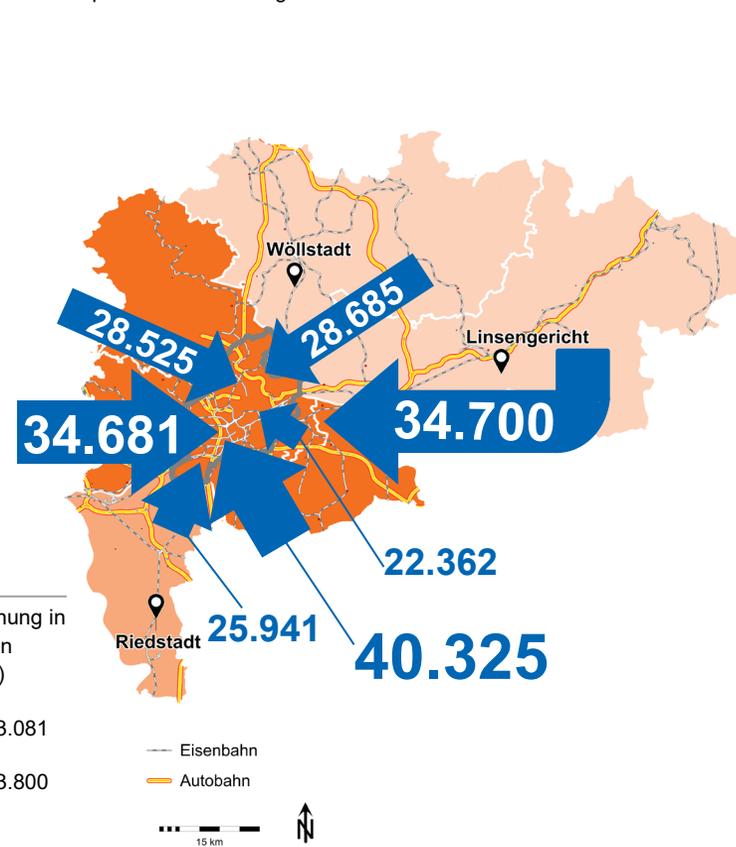
Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

## 52 % der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen und Offenbach am Main (Anzahl), 2024



### Verkehrsverbindungen:

- Aus **Wöllstadt** im **Wetteraukreis** erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof mit der S-Bahn (S6) in 32 Minuten.
- Aus **Linsengericht** im östlich von Frankfurt gelegenen **Main-Kinzig-Kreis** fährt man mit dem Auto in etwa 35 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof.
- **Riedstadt** im **Landkreis Groß-Gerau** ist mit der S-Bahn (S7) an Frankfurt angebunden. In etwa 32 Minuten erreicht man in die Innenstadt.

Nachrichtlich: 417.920 Einpendler, 112.876 Auspendler (insgesamt nach/aus Frankfurt am Main)

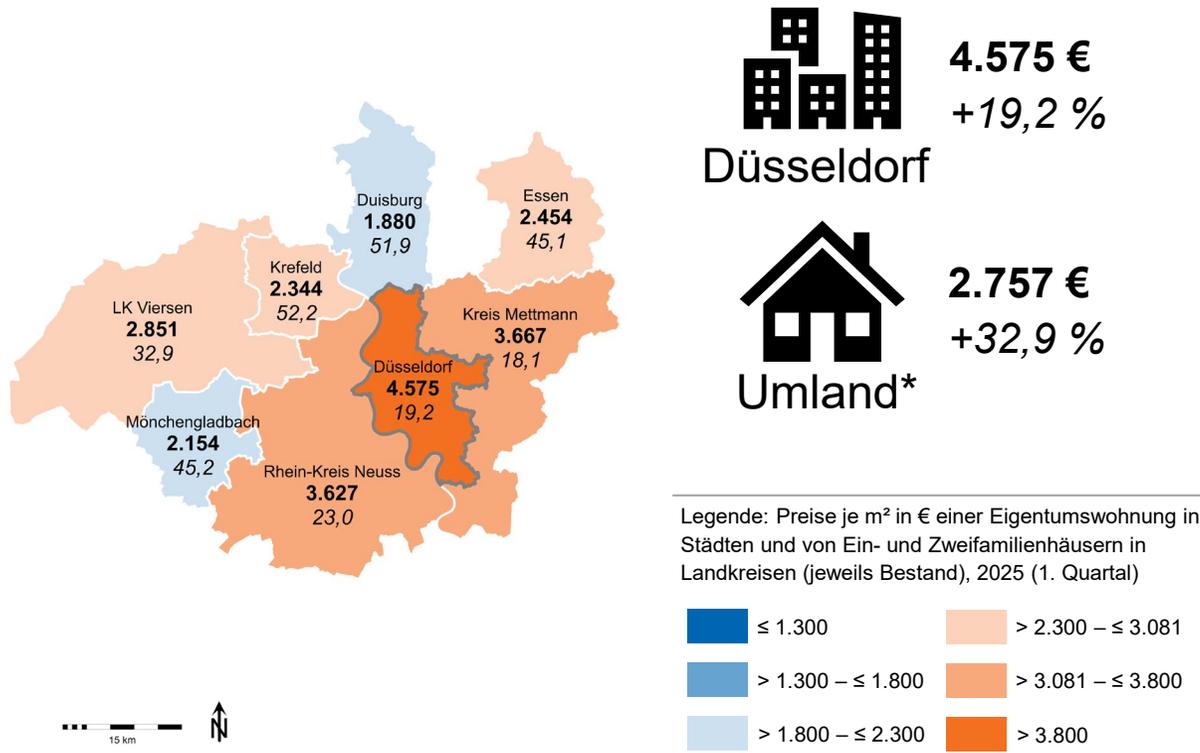
\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2019 auf 2025 (1. Quartal).

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# In die Modestadt Düsseldorf pendeln knapp 291.000 Beschäftigte. Im Schnitt ist das Umland 40 % preiswerter. In Duisburg könnte man sogar 59 % sparen.

## Preise und Preissteigerungen in Düsseldorf und im Umland

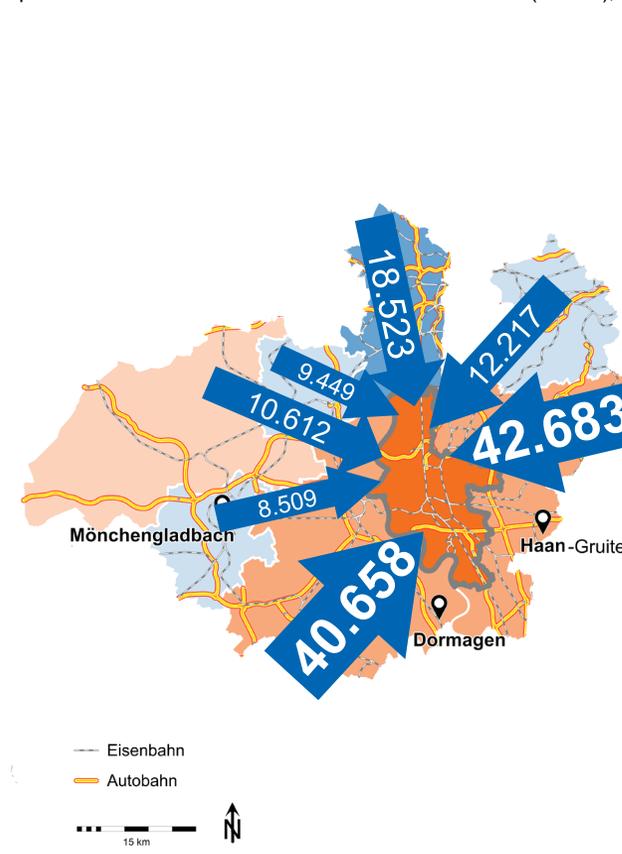
Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

## 49 % der Einpendler kommen aus dem Umland

Einpendler aus den Landkreisen und Städten im Umland (Anzahl), 2024



Nachrichtlich: 290.704 Einpendler, 99.640 Auspendler (insgesamt nach/aus Düsseldorf)

### Verkehrsverbindungen:

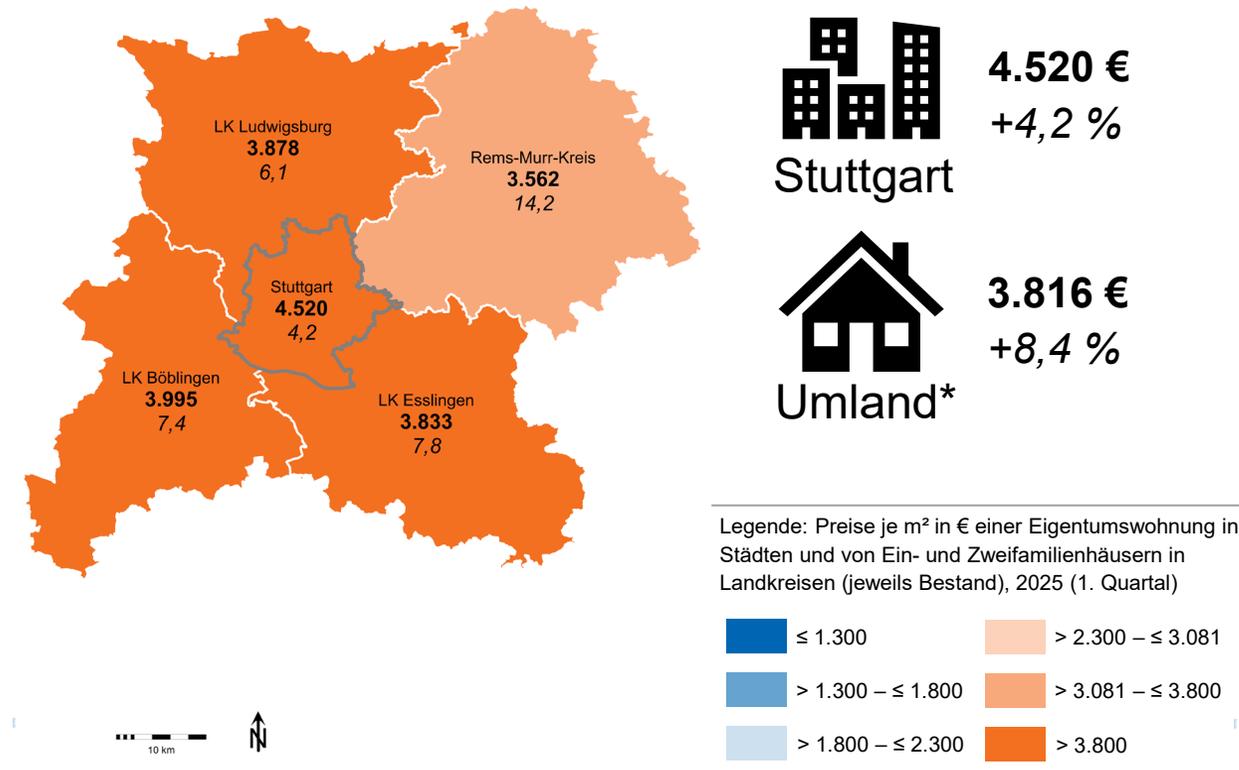
- Aus **Haan-Gruiten** im **Kreis Mettmann** ist man mit der S-Bahn-Linie 8 in etwa 15 Minuten am Düsseldorfer Hauptbahnhof.
- Aus **Mönchengladbach** erreicht man den Düsseldorfer Hauptbahnhof in 26 Minuten mit dem Regionalexpress.
- Aus **Dormagen** im **Rhein-Kreis Neuss** sind für die Anreise nach Düsseldorf in 26 Minuten einzuplanen. Es verkehrt der Regionalverkehr, aber auch die S-Bahn.

Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland?

# Über 276.000 Beschäftigte pendeln nach Stuttgart. Der Preisunterschied zum Umland ist mit durchschnittlich 16 % am geringsten unter allen sieben Metropolen.

## Preise und Preissteigerungen in Stuttgart und im Umland

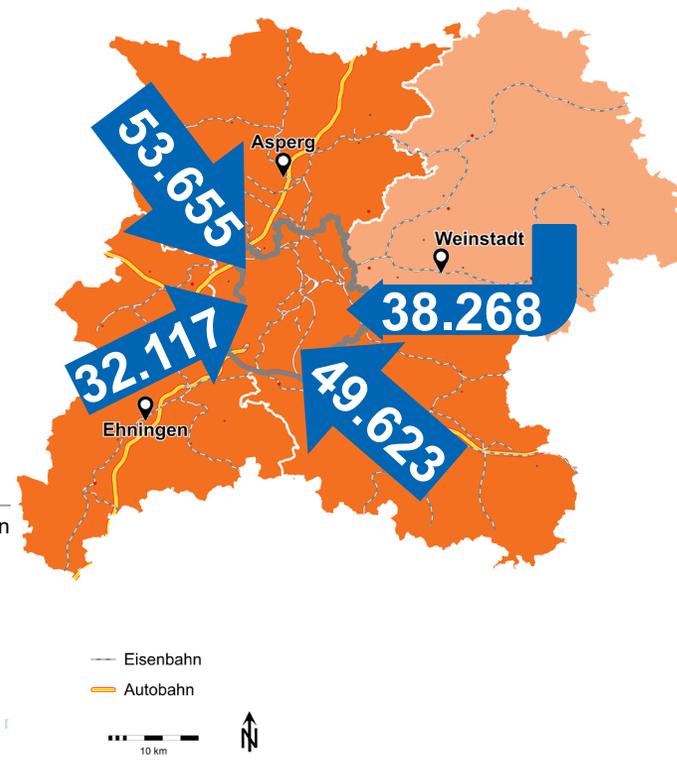
Preise je m<sup>2</sup> in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

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

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2024



Nachrichtlich: 276.247 Einpendler, 101.756 Auspendler (insgesamt nach/aus Stuttgart)

### Verkehrsverbindungen:

- **Weinstadt** hat 27.000 Einwohner und liegt im **Rems-Murr-Kreis**. In 23 Minuten erreicht man den Stuttgarter Hauptbahnhof mit der S-Bahn (S2).
- Von **Asperg** (13.500 Einwohner) im **Landkreis Ludwigsburg** benötigt man nur 19 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt. Es verkehrt die S5.
- Aus **Ehningen** (9.200 Einwohner) im **Landkreis Böblingen** fahren Pendler mit der S-Bahn (S1) etwa eine halbe Stunde zum Hauptbahnhof Stuttgart.

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

**Mit dem Kauf einer Immobilie im Umland von Düsseldorf bzw. Berlin konnte zuletzt eine 71 % bzw. 43 % höhere Rendite als in der Metropole selbst erzielt werden.**

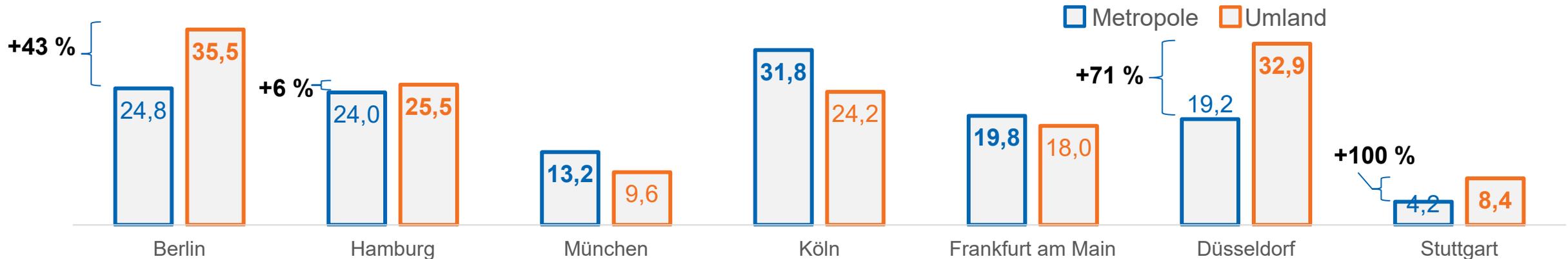
**Kaufen in Metropolen ist teurer als im Umland**

Preise je m<sup>2</sup> in € einer Eigentumswohnung in Städten und von Ein- und Zweifamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand), 2025 (1. Quartal)



**Die Preise im Umland von vier Metropolen steigen stärker als in der Kernstadt**

Preissteigerungen der Kaufpreise je m<sup>2</sup> in % für Eigentumswohnungen in Städten und Ein- und Zweifamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand), 2019 bis 2025 (1. Quartal)



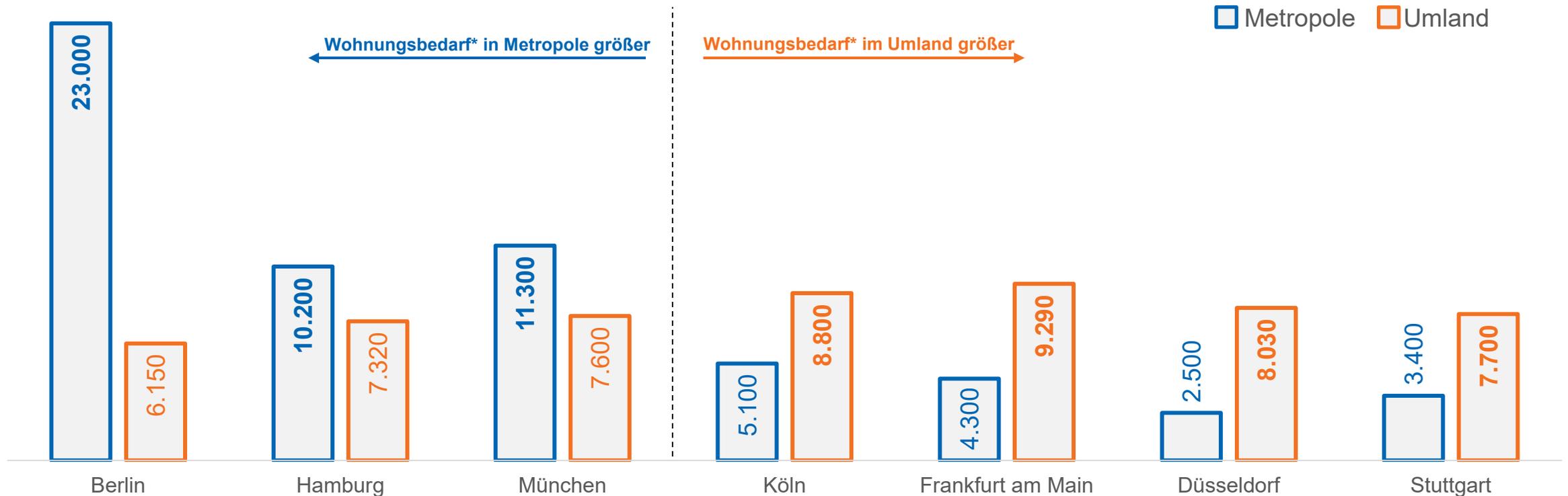
Quelle: Value Marktdaten, 2025

Wie wird sich der Neubaubedarf für Wohnungen bis 2030 in Metropolen und deren Umland entwickeln?

## In Berlin werden voraussichtlich 23.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Für Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Düsseldorf ist der Umlandbedarf größer als in der Metropole.

### Neubaubedarf von Wohnungen häufig im Umland höher

Neubaubedarf von Wohnungen (absolut) pro Jahr; 2023 bis 2030 (Deutschland: 316.700)



Quelle: BBSR-Wohnungsbedarfsprognose, 2025

\* im Neubau

# Wohnpräferenzen und -möglichkeiten

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) **Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)**
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Bevölkerungsbewegungen

## Wo wohnen wir, wo arbeiten wir?

- In 89 % (bzw. 355 der 400) der Regionen Deutschlands wächst die Bevölkerung der 30- bis unter 50-Jährigen. Von den 355 wachsenden Regionen sind 289 Landkreise. Zwar verlieren Städte durchschnittlich 1,7 Einwohner je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, westdeutsche Mittelstädte gewinnen inzwischen im Durchschnitt jedoch wieder 30- bis unter 50-Jährige hinzu.
- Ebenfalls 89 % aller Regionen verzeichnen einen Zuzug der 18- bis unter 30-Jährigen. Alle Städte Deutschlands wachsen in der Altersgruppe. 84 % der Landkreise wachsen ebenfalls. Schrumpfende Landkreise befinden sich häufig in peripher gelegenen Regionen.
- Fast ein Drittel (30 %) der Regionen – darunter hauptsächlich Städte – verzeichnet Einpendlerüberschüsse und hat damit eine starke Arbeitsortfunktion. 89 der 106 kreisfreien Städte haben einen positiven Pendlersaldo, aber nur 29 der 294 Landkreise.
- In den Metropolen und Mittelstädten lässt sich beobachten, dass der Pendlersaldo steigt, je höher die Immobilienpreise ausfallen.
- In den Regionen, in denen die Bevölkerung seit 2012 stärker gewachsen ist, haben auch die Immobilienpreise im Durchschnitt mehr angezogen.
- Bis 2040 werden voraussichtlich Städte und insbesondere Metropolen den höchsten Bevölkerungszuwachs erfahren.

# Blick in die Regionen

## Bevölkerungsbewegungen im Detail

- In fünf von sieben Metropolen ziehen mehr 30- bis unter 50-Jährige weg als zu. Nur Berlin (0,9\*) und Hamburg (2,4\*) verzeichnen Nettozuzug, während München mit -25,8\* die höchste Abwanderung bundesweit aufweist.
- Westdeutsche Mittelstädte verzeichnen wieder einen positiven Wanderungssaldo der 30- bis unter 50-Jährigen (0,7\*). Besonders in NRW wächst die Altersgruppe – Spitzenreiter ist Mülheim an der Ruhr mit 18,0\*.
- Unter den ostdeutschen Mittelstädten verzeichnet Chemnitz den deutlichsten Zuzug (11,3\*). Nur Potsdam und Erfurt erfahren ebenfalls Nettozuwanderung. Die ostdeutschen Mittelstädte verlieren im Schnitt aber 30- bis unter 50-Jährige (-2,0\*).
- Landkreise in West und Ost registrieren deutliche Wanderungsgewinne bei den 30- bis unter 50-Jährigen. Den höchsten Saldo verzeichnet der Landkreis Teltow-Fläming südlich von Berlin mit 32,9\*. Getrieben durch die Sogwirkung von Berlin fällt der Saldo in ostdeutschen Landkreisen höher als in westdeutschen aus (16,8\* vs. 14,0\*).
- Alle Metropolen verzeichnen starke Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 30-Jährigen. Berlin hat den höchsten Wanderungssaldo (76,8\*), gefolgt von München (72,1\*) und Düsseldorf (70,1\*).
- Die Mittelstädte wachsen ebenfalls stark bei den 18- bis unter 30-Jährigen.. In Westdeutschland liegt Regensburg (79,1\*) vorne, in Ostdeutschland Leipzig (69,3\*). Der durchschnittliche Saldo ist in den ostdeutschen Mittelstädten höher (61,9\* vs. 43,5\*)
- Im Vergleich zu vor zwei Jahren verzeichnen nicht nur westdeutsche (15,1\*), sondern auch ostdeutsche (9,0\*) Landkreise einen Zuwachs an jüngerer Bevölkerung. Den höchsten Saldo hat der Landkreis Freising (49,3)\* nördlich von München.
- Landkreise mit Hochschulen erhalten im Schnitt mehr Zustrom von 18- bis unter 30-Jährigen, als solche ohne Hochschule.
- Städte sind wichtige Arbeitsmärkte. Unter den Metropolen hat Frankfurt den höchsten Pendlersaldo (47,5\*\*). Die Stadt Wolfsburg hat den höchsten Pendlersaldo unter den Mittelstädten (54,9\*\*).
- Von 2012 bis 2023 ist die Bevölkerung von Leipzig um 16,7 % gewachsen. Das ist bundesweit Spitze. Im selben Zeitraum stiegen die Immobilienpreise um mehr als 150 %.
- Die Bundeshauptstadt Berlin wuchs von 2012 bis 2023 um fast 290.000 Menschen. Das ist fast so viel wie die alte Hauptstadt Bonn heute insgesamt aufweist.

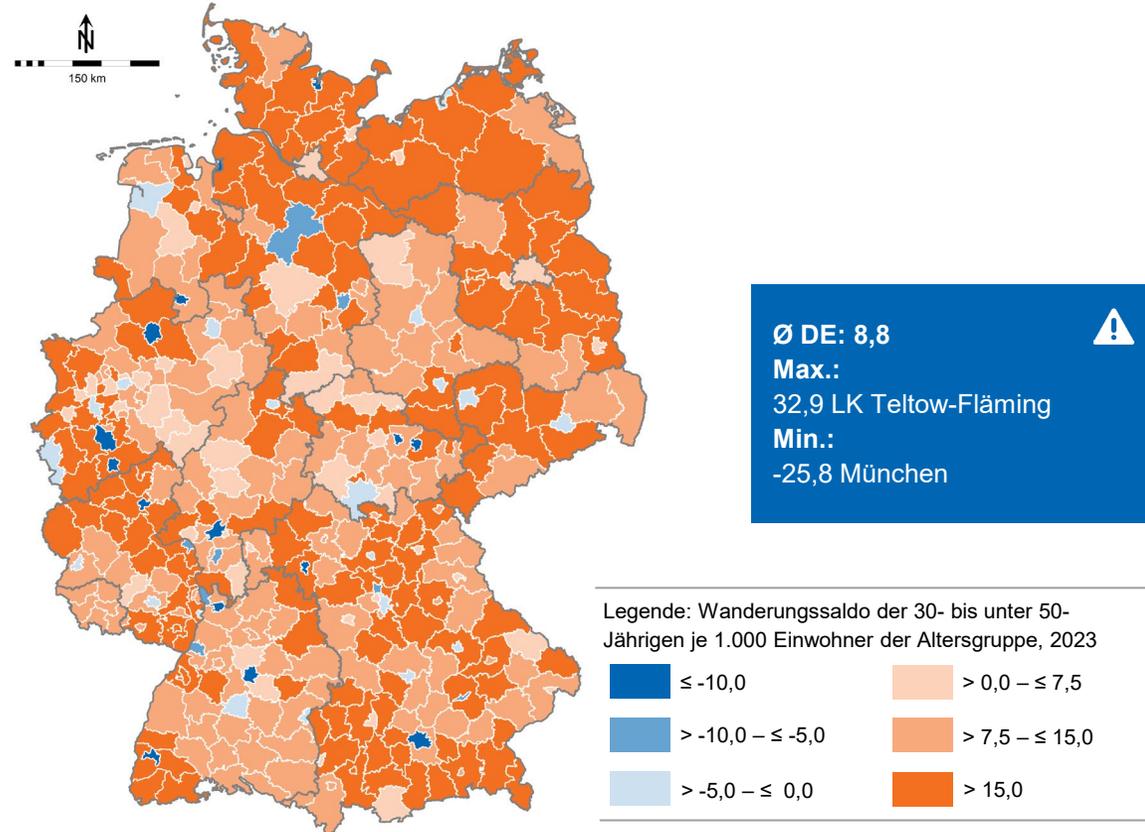


Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

# Die Metropole München verliert relativ am stärksten. Die 30- bis unter 50-Jährigen wandern häufig in das Umland der Städte. 89 % der Regionen gewinnen Bevölkerung in dieser Altersgruppe.

## Mehr Platz für die Familie: 30-50-Jährige ziehen preiswerteres Umland vor

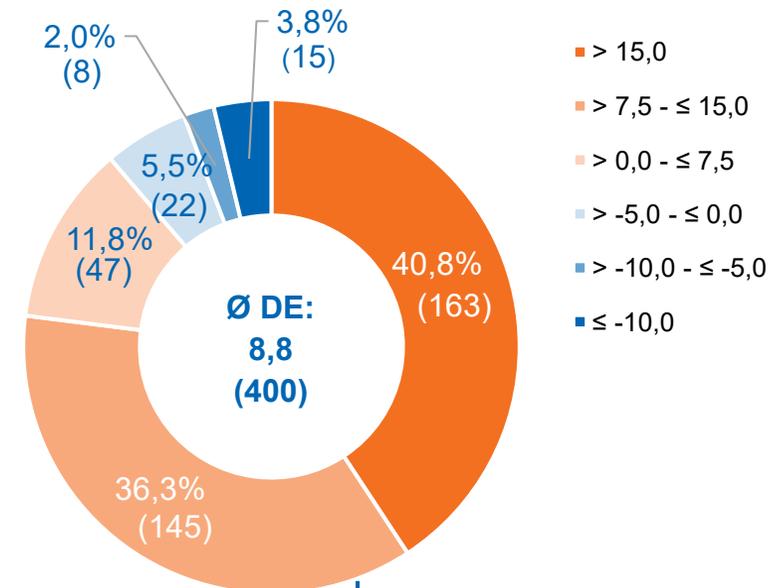
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

## Verteilung der Wanderungssalden (30- bis unter 50-Jährige)

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



In 355 Regionen (89 % der Regionen) ist der Wanderungssaldo positiv.

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen

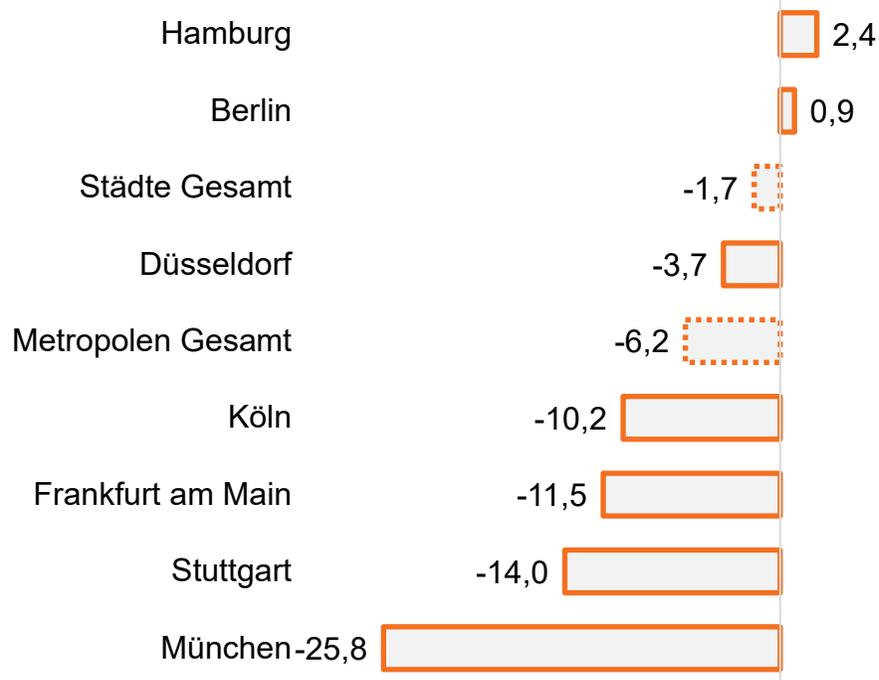


Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

## Insbesondere die Metropolen verlieren im Durchschnitt 30- bis unter 50-Jährige. Bei den Mittelstädten gibt es deutliche Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland.

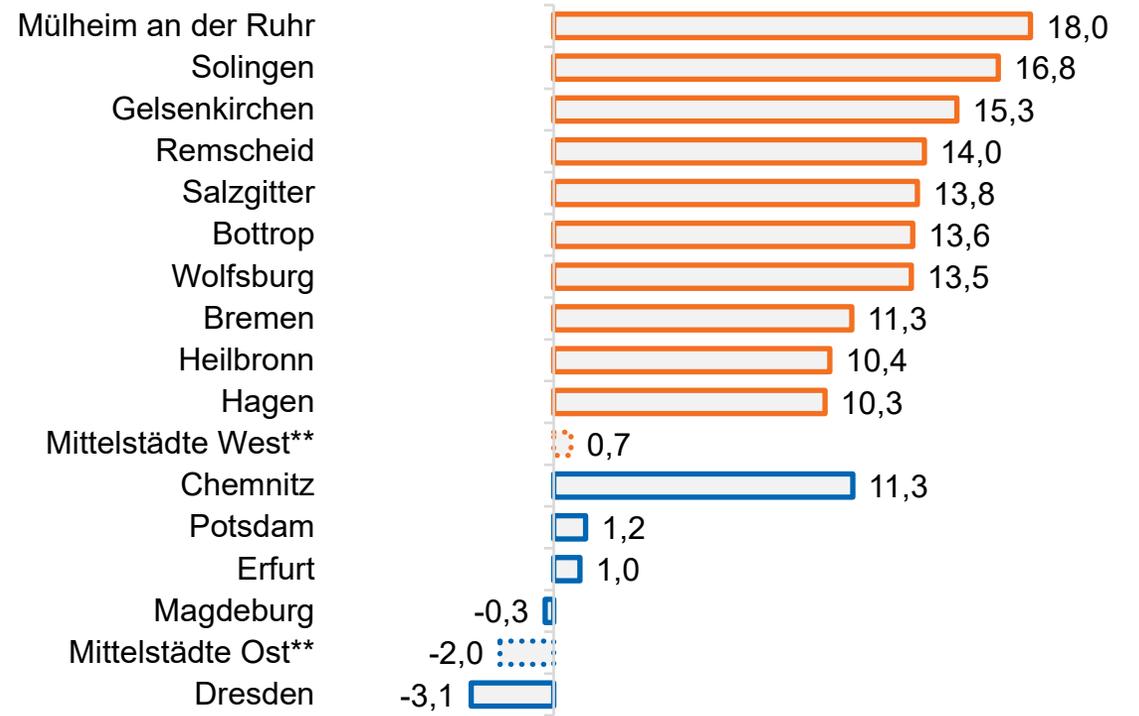
### Die sieben Metropolen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



### 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, 2023



\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

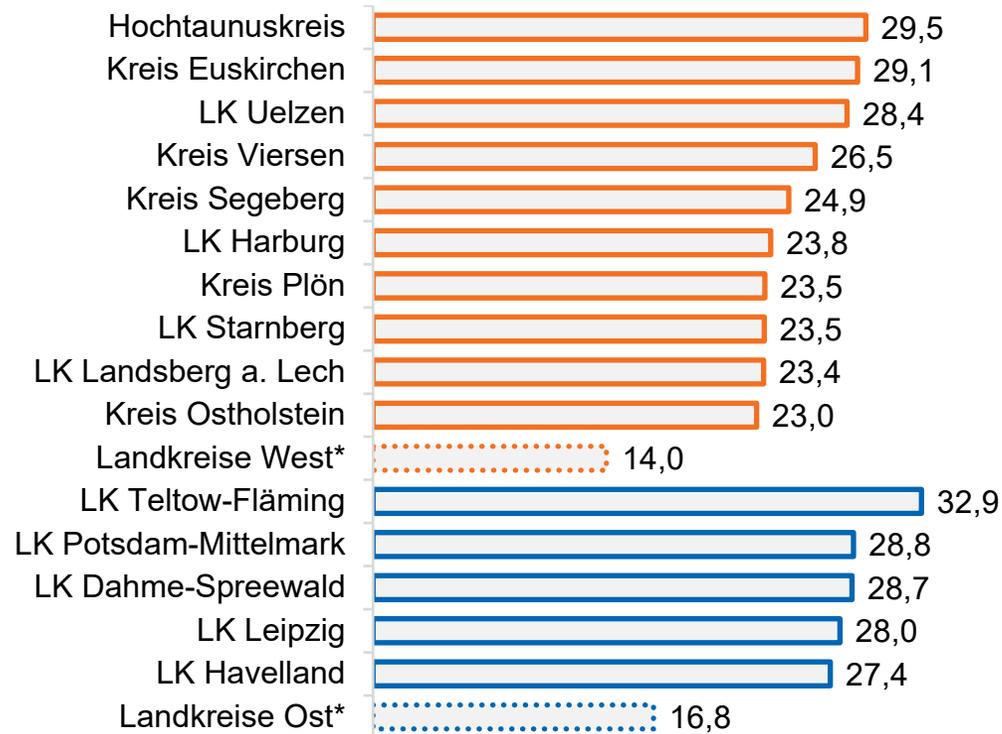


Wohin wandern die 30- bis unter 50-Jährigen?

## Landkreise im Westen und Osten verzeichnen insgesamt deutliche Wanderungsgewinne bei 30- bis unter 50-Jährigen. Im Umland der Metropolen sind die Salden besonders stark.

### 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, 2023



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

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

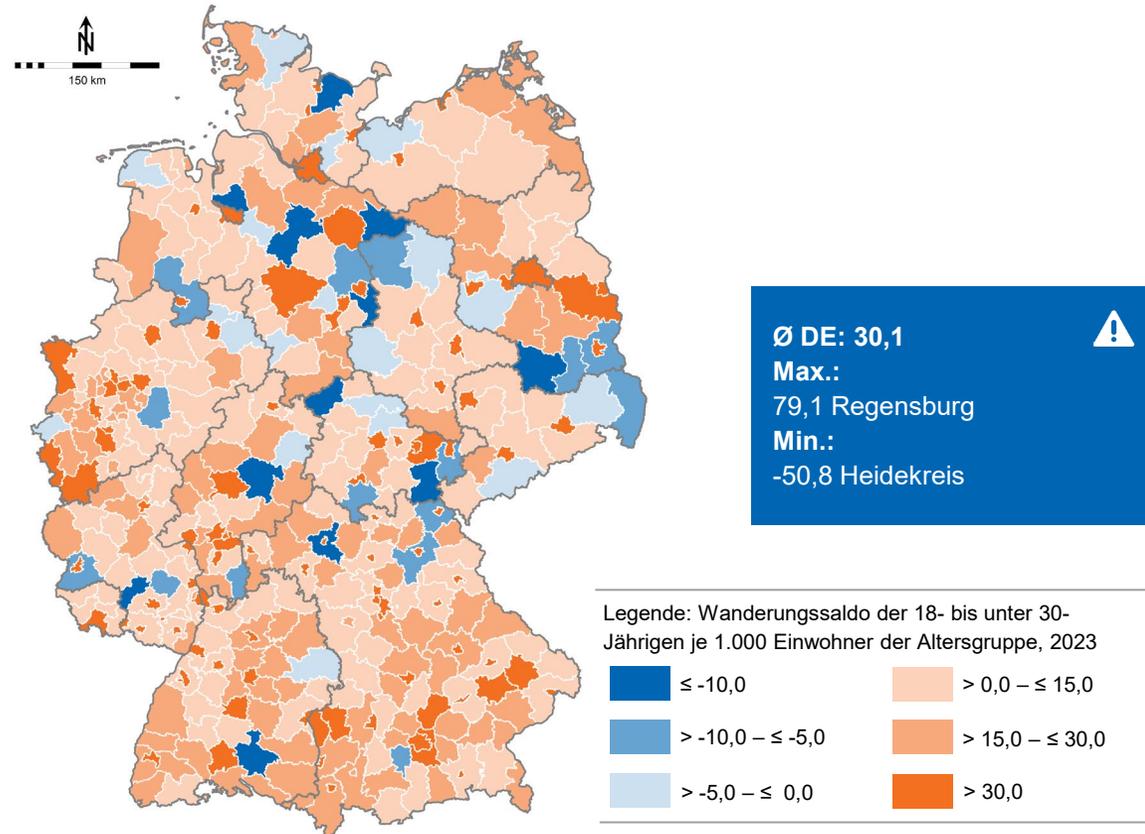


Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

## Regensburg, Darmstadt und Berlin ziehen am stärksten. Doch auch kleinere Städte wie Rosenheim sind bei den 18- bis unter 30-Jährigen besonders beliebt.

### Ausbildung im urbanen Raum: Zustrom der 18-30-Jährigen ungebrochen

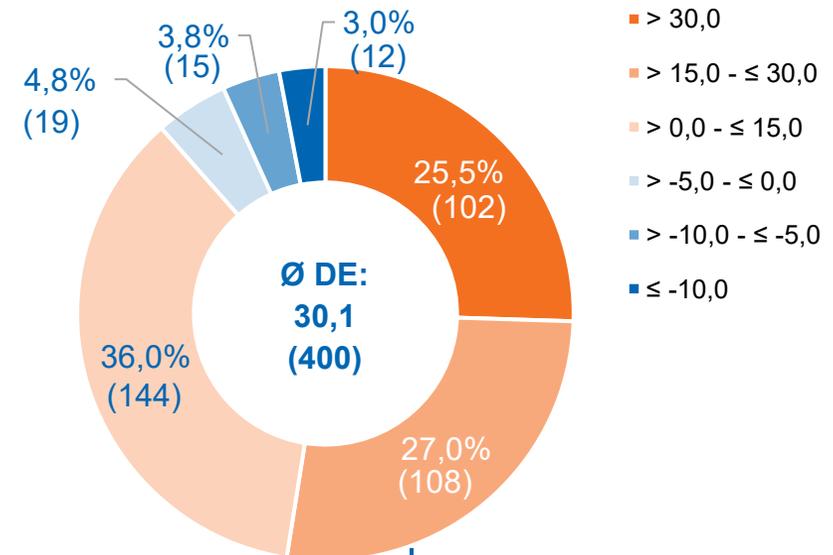
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

### Verteilung der Wanderungssalden (18- bis unter 30-Jährige)

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



In 354 Regionen (89 % der Regionen) ist der Wanderungssaldo positiv.

Abweichungen von 100% entstehen durch Rundungen

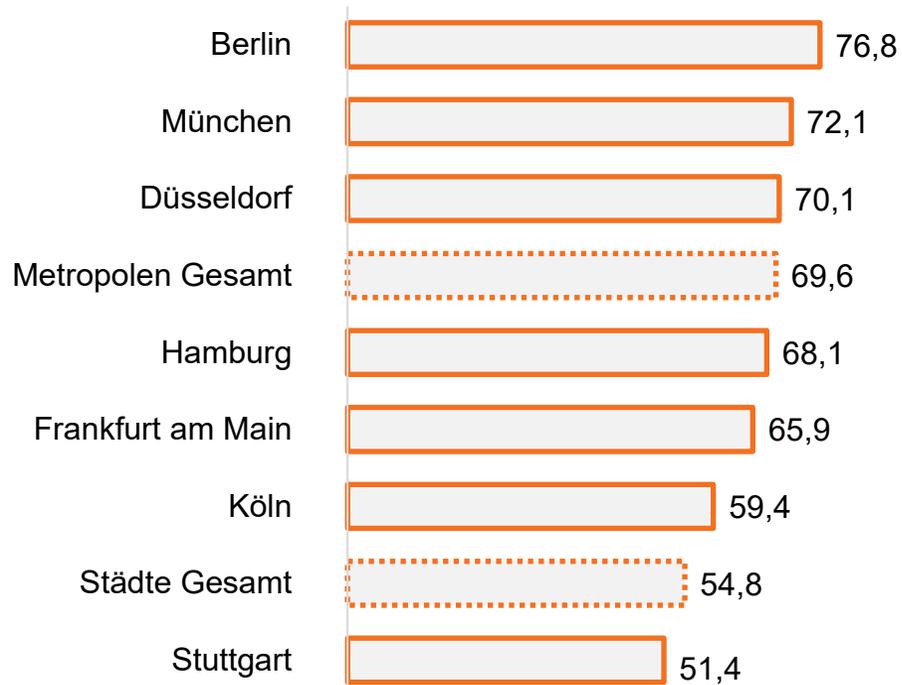


Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

## Ein breites Bildungs- und Kulturangebot zieht die 18- bis unter 30-Jährigen bundesweit in die Städte. Die Mittelstädte Regensburg und Darmstadt belegen dabei die Spitzenplätze.

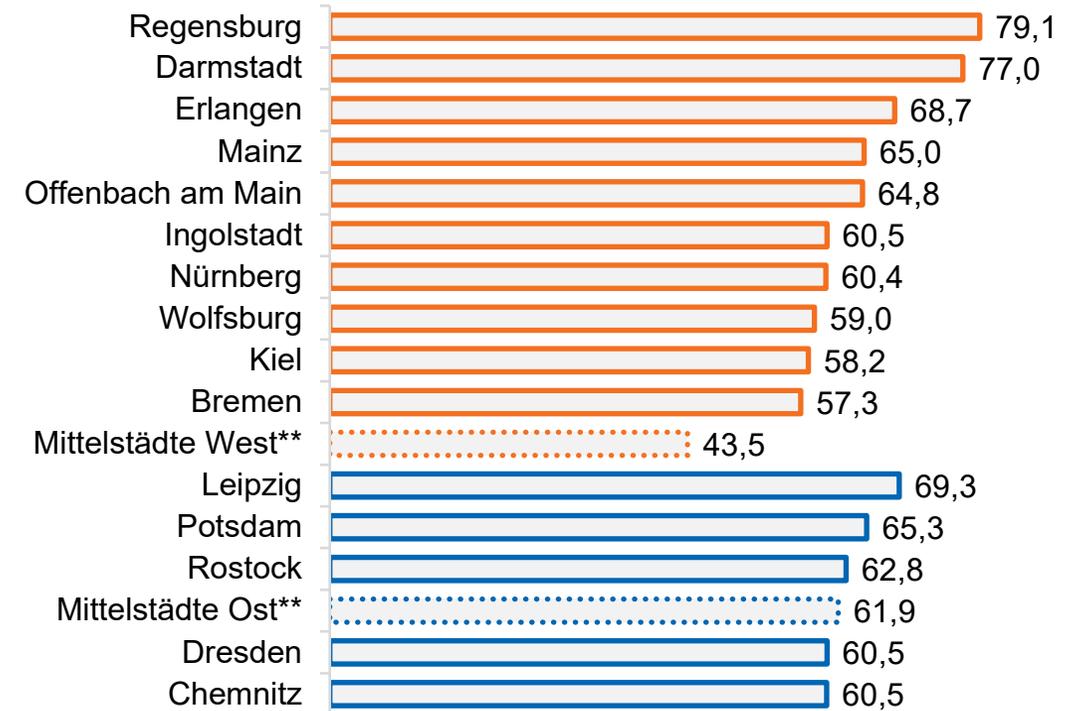
### Die sieben Metropolen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



### 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, 2023



\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

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

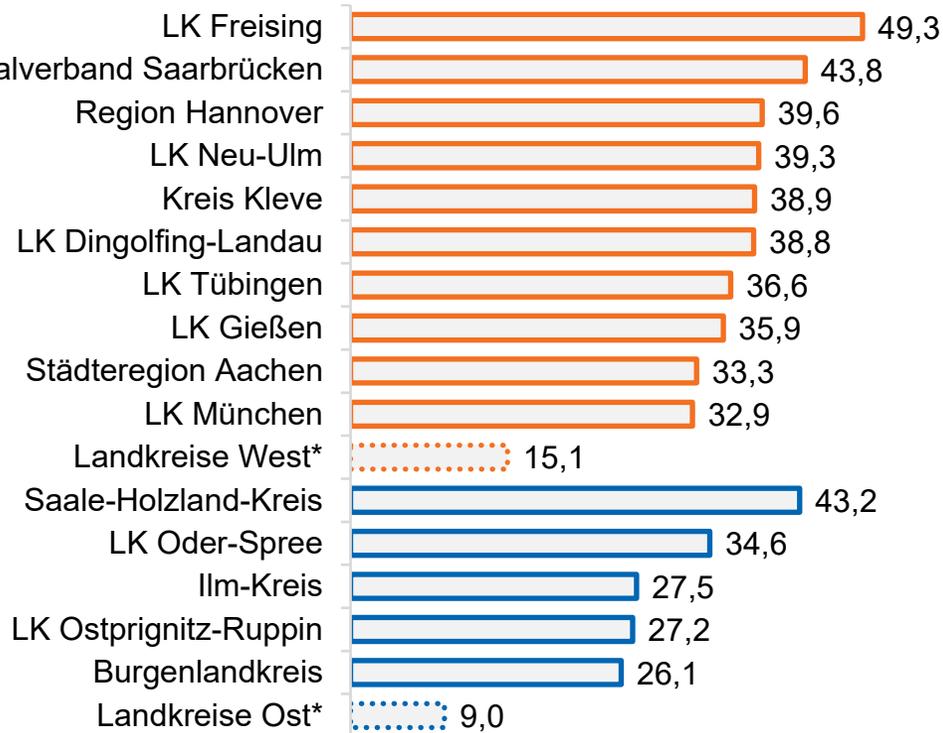


Wohin wandern die 18- bis unter 30-Jährigen?

## Westdeutsche Landkreise sind durchschnittlich beliebter als ostdeutsche. Landkreise mit Hochschulen verzeichnen stärkere Zuwächse in der Altersgruppe also solche ohne.

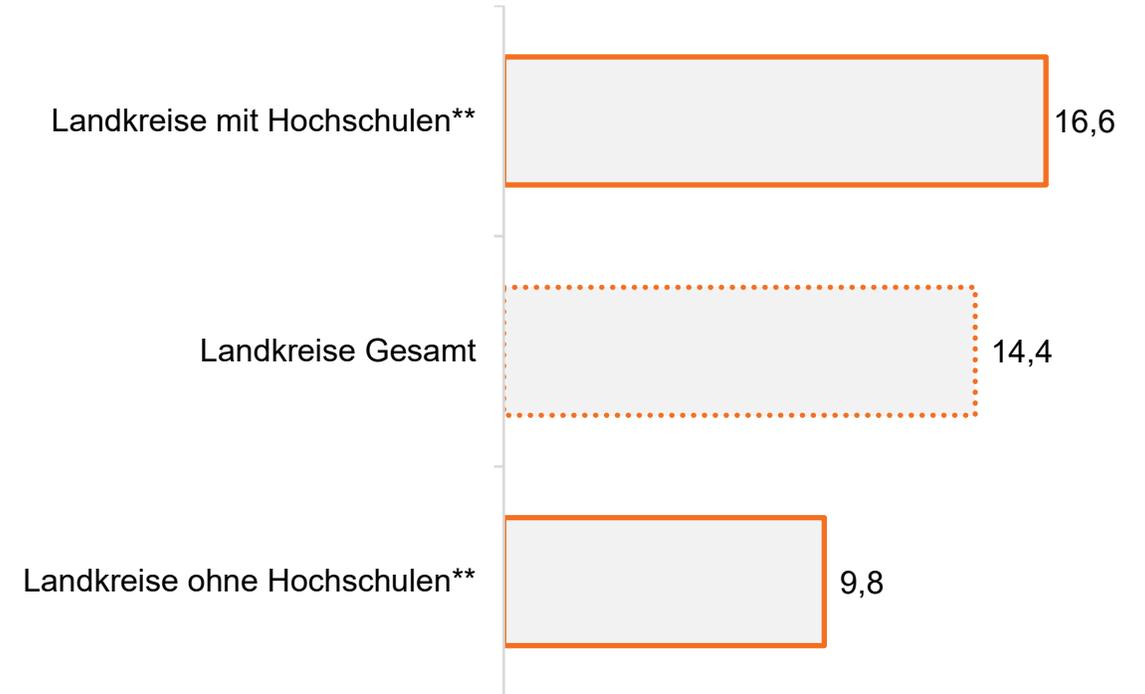
### Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



### Überdurchschnittliche Salden in Landkreisen mit Hochschulen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



\*\* Berücksichtigt werden sowohl Haupt- als auch Nebenstandorte von Universitäten und Hochschulen.

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

Quellen: Statistisches Bundesamt, 2024; Deutsche Forschungsgemeinschaft, 2025

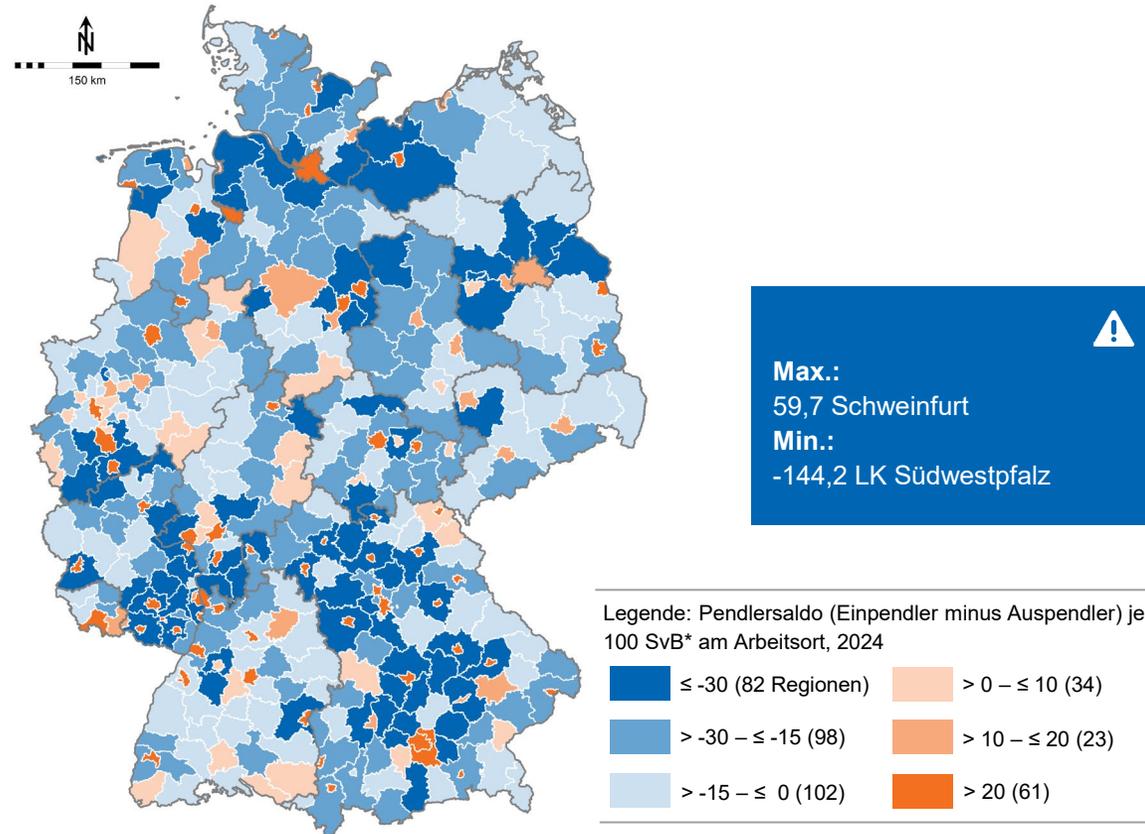


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

# Städte sind das Ziel der meisten Pendler. Mit höheren Immobilienpreisen steigt dort auch der Pendlersaldo. Nur 29 Landkreise haben einen positiven Pendlersaldo.

## 30 % der Regionen verzeichnen einen positiven Pendlersaldo

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2024

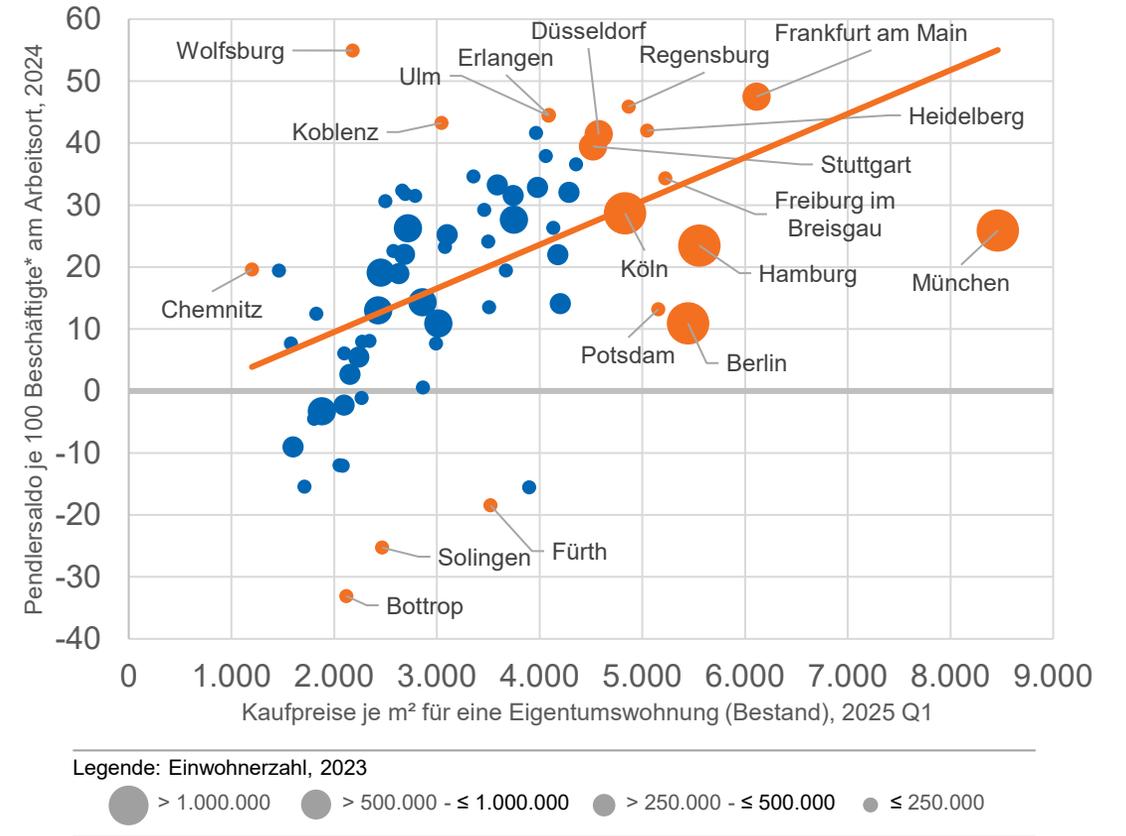


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten 2025

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

## Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo

Abhängige Variable: Pendlersaldo je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2024; Unabhängige Variable: Kaufpreise je m<sup>2</sup> für eine Eigentumswohnung (Bestand), 2025 Q1; Zusammenhang auf dem 1%-Niveau statistisch signifikant\*\*



\*\* Subsample für Metropolen und Mittelstädte

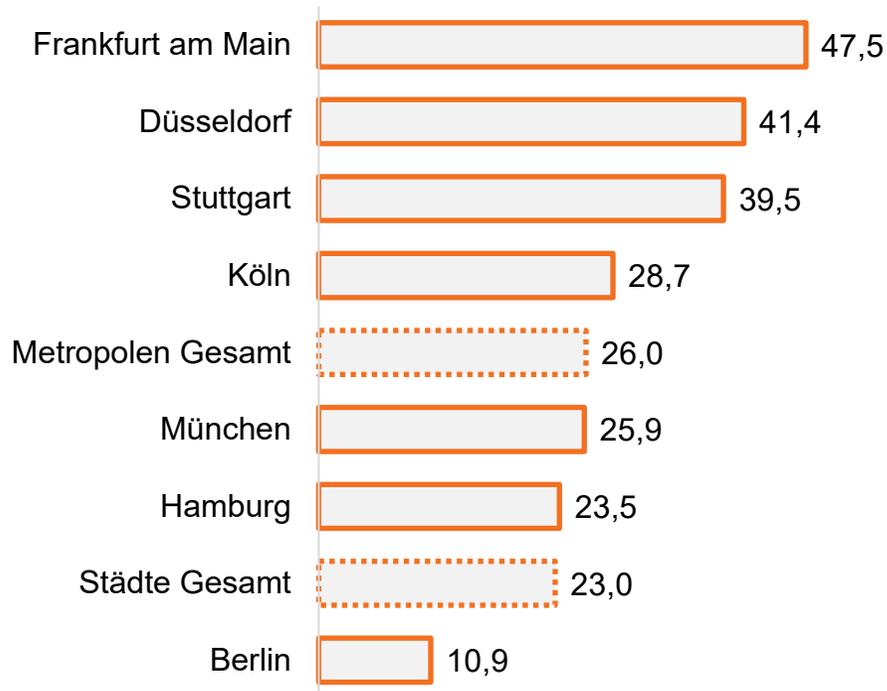


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

## Aufgrund vielfältiger Arbeitsmarktchancen zieht es viele Berufstätige zum Arbeiten in die Städte. Einige wirtschaftsstarke Mittelstädte weisen höhere Pendlersalden auf als Metropolen.

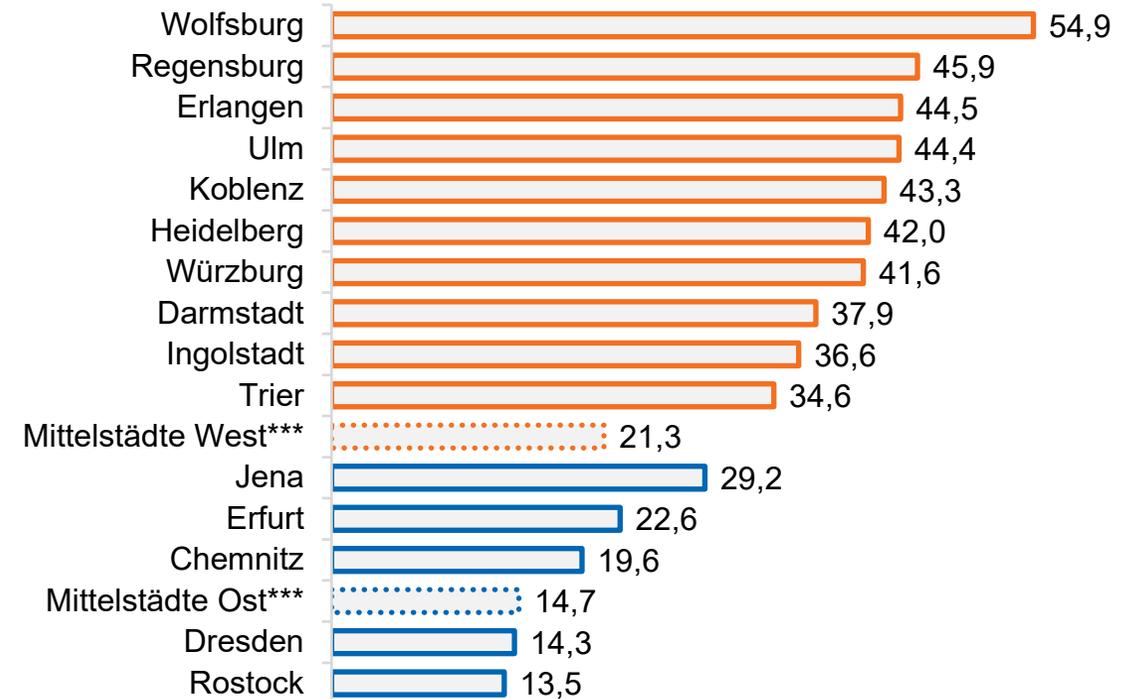
### Die sieben Metropolen

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2024



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

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2024



\*\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

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

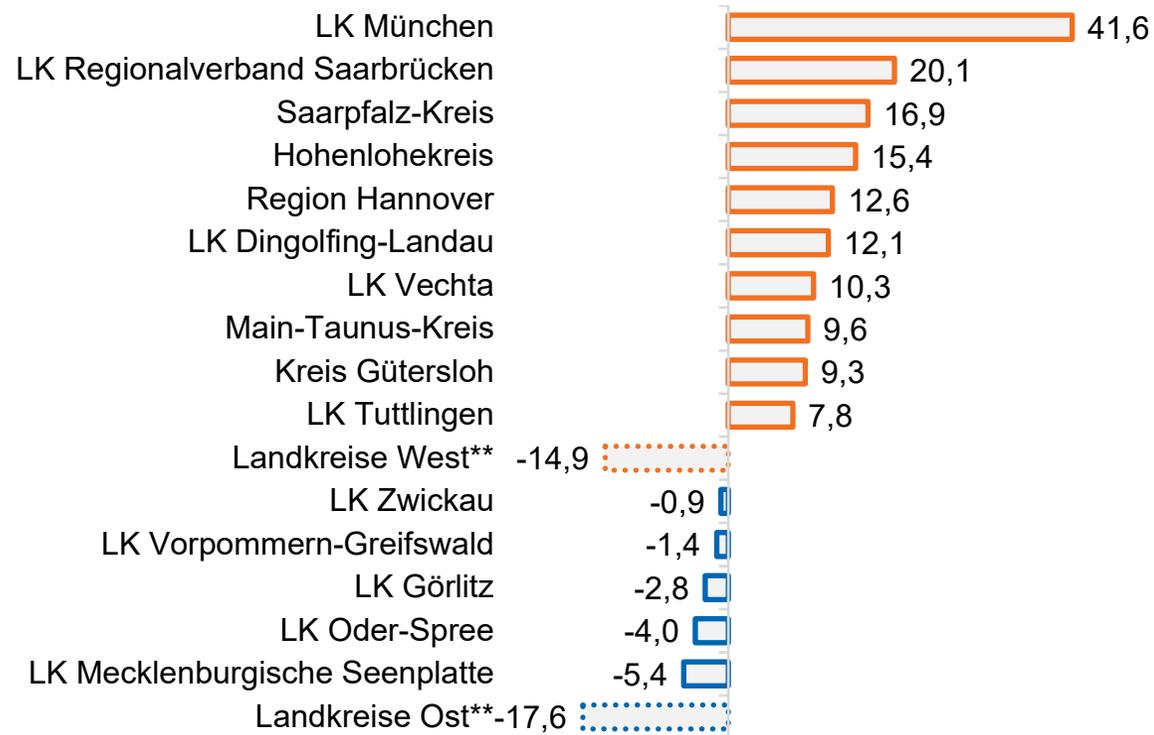


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo?

## Landkreise sind im Durchschnitt Auspendlerregionen. Im Osten trifft das sogar auf alle Landkreise zu. Der Landkreis München hat aufgrund seiner Wirtschaftsstärke eine Sonderrolle.

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

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2024



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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2025

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

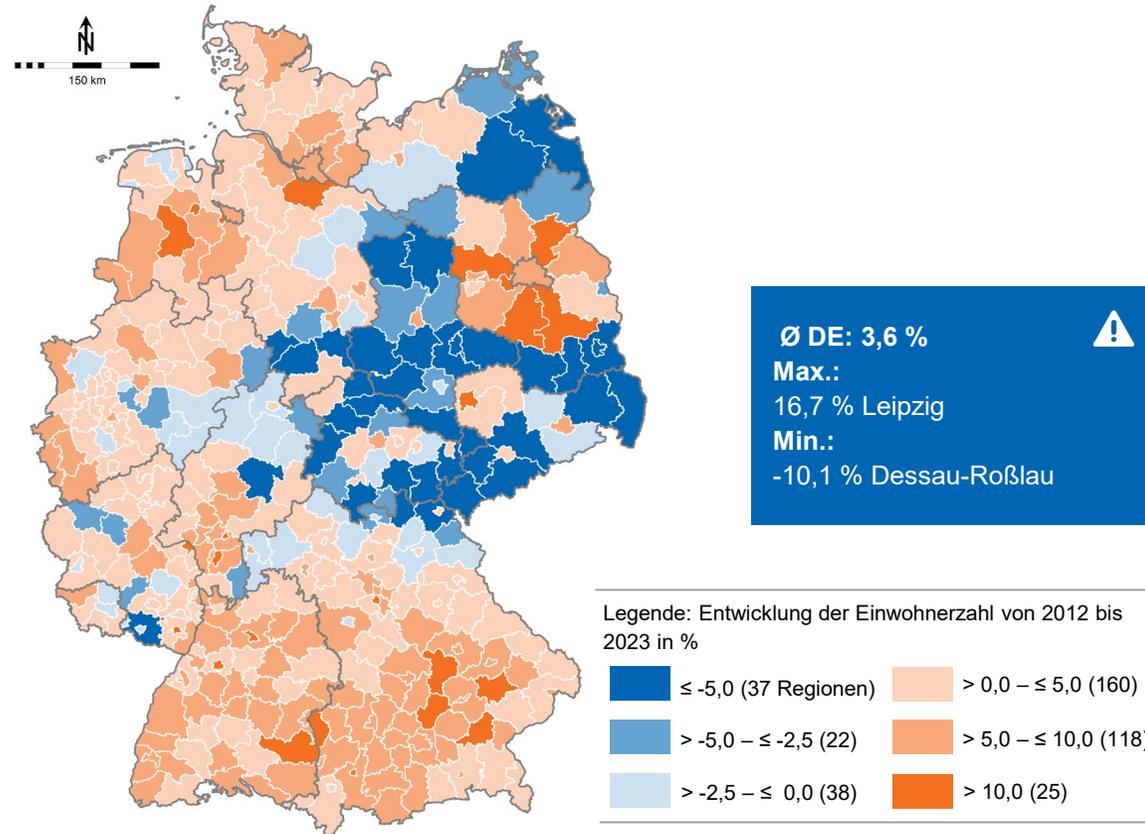


Welchen Zusammenhang gibt es zwischen der Bevölkerungs- und der Immobilienpreisentwicklung?

## Leipzig erfuhr bundesweit den stärksten Bevölkerungsgewinn. Mit höherem Bevölkerungswachstum ging durchschnittlich auch ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise einher.

### In knapp 77 % der Regionen ist die Bevölkerung seit 2012 gewachsen

Entwicklung der Einwohnerzahl von 2012 bis 2023 in %

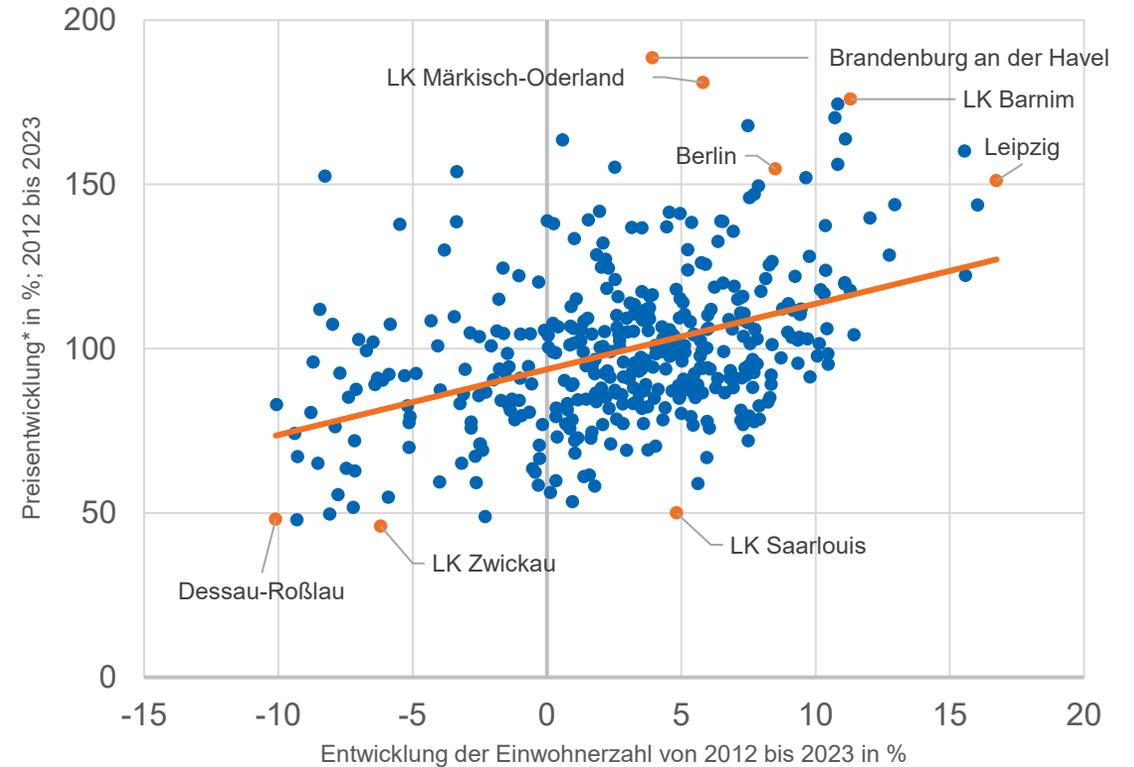


Quelle: Statistisches Bundesamt, 2025

\* für Eigentumswohnungen in Städten und Ein- und Zweifamilienhäusern in Landkreisen (jeweils Bestand)

### Je stärker das Bevölkerungswachstum, desto stärker der Kaufpreisanstieg

Abhängige Variable: Preisentwicklung\* von 2012 bis 2023 in %, Unabhängige Variable: Entwicklung der Einwohnerzahl von 2012 bis 2023 in %, Zusammenhang auf dem 1%-Niveau statistisch signifikant



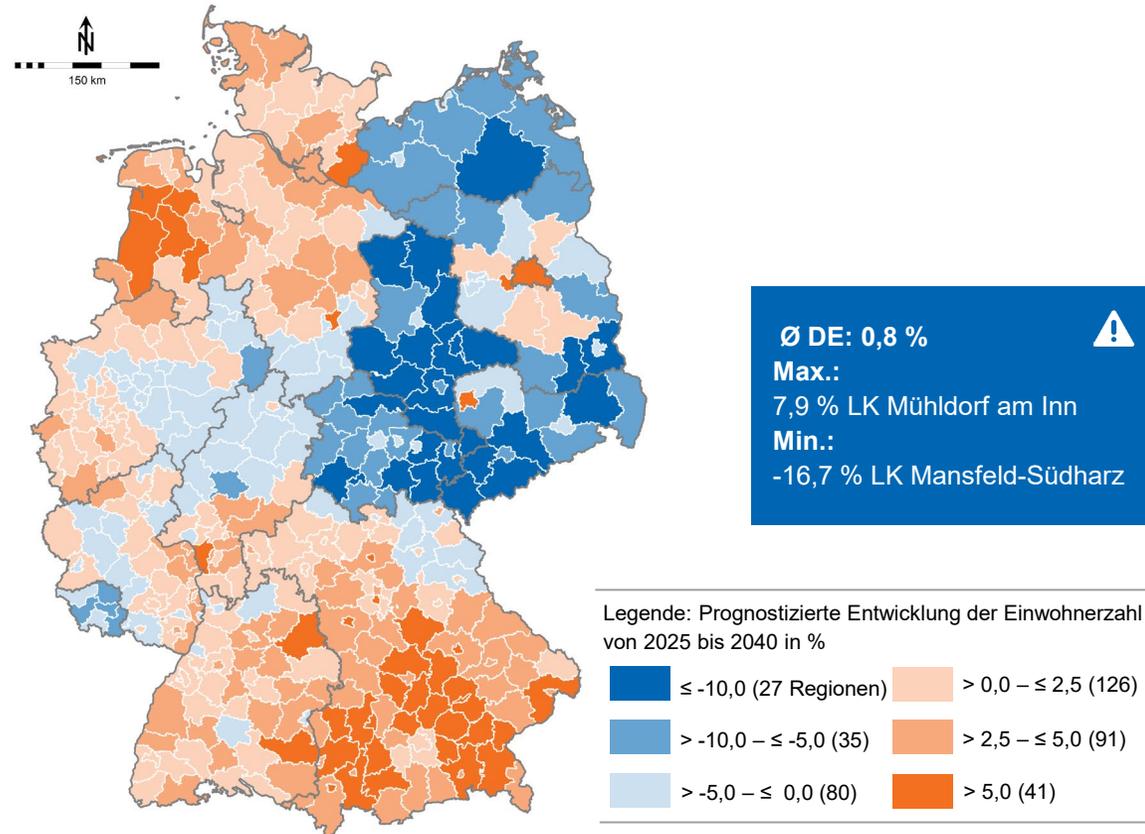


Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl bis 2040?

# Bevölkerungsprognose prognostiziert besonders für den Großraum München weiteres Wachstum. Im Osten wachsen voraussichtlich nur wenige Regionen.

## 65 % der Regionen werden Bevölkerungswachstum verzeichnen

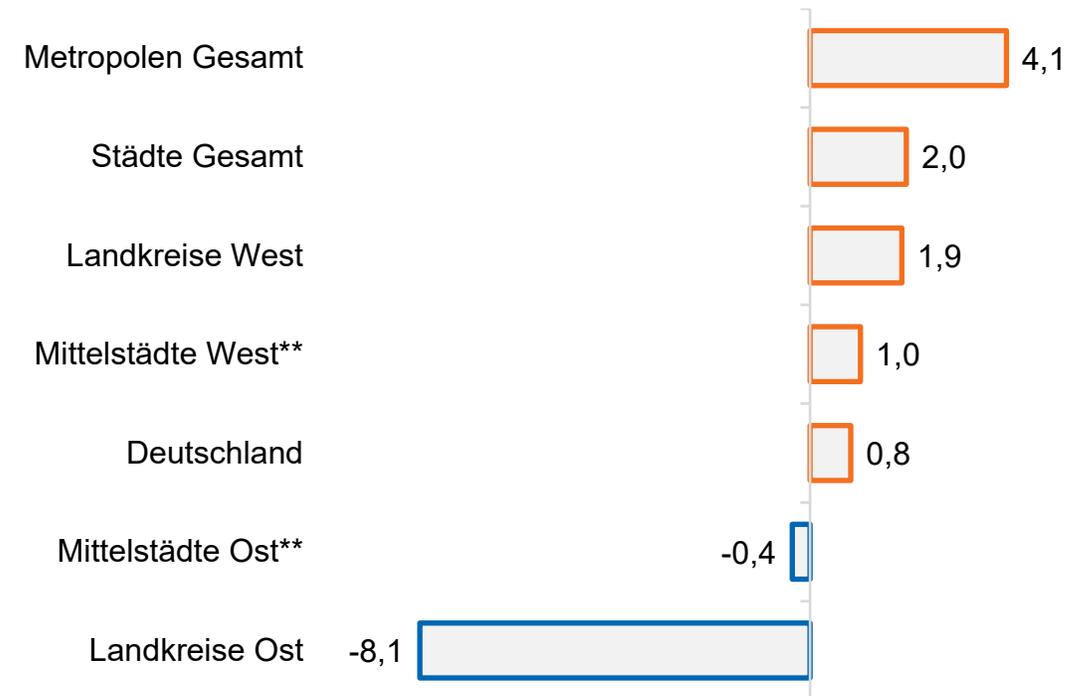
Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl von 2025 bis 2040 in %



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2024

## Für die Metropolen wird im Schnitt das stärkste Wachstum prognostiziert

Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl von 2025 bis 2040 in %\*



\* Durchschnitt gewichtet mit Einwohnern.

\*\* Städte ab 100.000 Einwohnern, die keine Metropolen sind.

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)**
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht I: Unsere große Bevölkerungsbefragung

## Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie?

- Nach eigenen Angaben leben nur etwa die Hälfte der Bewohner Deutschlands in einem Eigenheim. Damit ist Deutschland im Vergleich der EU-Mitgliedsländer weiterhin das Land mit dem geringsten Anteil.
- Bei höheren Einkommen und kleineren Wohnorten steigt die Eigentümerquote.
- Die Erwartungen an die neue Bundesregierung im Bereich Wohnen sind vielfältig und umfassen sowohl Kostenfaktoren als auch organisatorische Aspekte. 81 % der Bevölkerung sehen ein Gegensteuern bei steigenden Mieten auf der To-do-Liste. 69 % sagen, dass die neue Bundesregierung Genehmigungsprozesse (etwa für den Neubau) beschleunigen sollte. Mehr als die Hälfte (54 %) würde sich zudem wünschen, dass die Grunderwerbsteuer gesenkt oder ganz abgeschafft wird (vgl. Reformvorschlag, Seite 91).
- Mit 56 % schätzen über die Hälfte der Befragten einen Immobilienkauf als lohnenswert ein. Damit ist dieser Wert unverändert hoch im Vergleich zu vor zwei Jahren.
- Knapp ein Viertel der Mieter unter 50 Jahren plant den Erwerb eines Eigenheims. Je jünger die Mieter, desto häufiger wird mit einem Immobilienerwerb geplant.
- Nahezu alle Eigentumsbesitzer sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden (98 %) – im Gegensatz zu Personen, die zur Miete wohnen, bei denen dies nur 78 % sind. Knapp die Hälfte (48 %) der Eigentumsbesitzer sagen sogar, dass sie sehr zufrieden seien mit der Wohnsituation – fast dreimal so viele wie bei den Mietern (18 %).
- Schnelles Internet, gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute medizinische Versorgung machen die Lage einer Immobilie attraktiv und sind für Mieter mit Erwerbsplänen besonders relevant bei ihrer Auswahl.

# Ergebnisübersicht II: Unsere große Bevölkerungsbefragung

## Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie?

- Für einen Kauf eines Eigenheims sprechen eine Vielzahl von Gründen. Fast durchgehend sind diese seit 2023 sogar bedeutsamer geworden, darunter beispielsweise der Wunsch nach Sicherheit vor Kündigung und der Kauf oder Bau als Altersvorsorge. Die häufigsten Gründe gegen einen Kauf sind die hohen Kaufpreise und damit möglicherweise einhergehende langfristige finanzielle Risiken.
- Ein Drittel der Bevölkerung ist bereit, sich finanziell sehr stark oder stark für den Erwerb einer Immobilie einzuschränken – dieser Wert ist in den letzten vier Jahren stetig gesunken.
- Knapp drei Viertel der Bevölkerung möchten jedoch in einer eigenen Immobilie wohnen, bei den Immobilienbesitzern sind dies sogar 95 %.
- Für den Standort einer Immobilie ist die Distanz zum Arbeitsort essenziell – für gut 70 % der Erwerbswilligen darf die Immobilie nicht mehr als 30 Kilometer von der Arbeit entfernt sein.
- Großes Potenzial besteht bei baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung – knapp drei Viertel der Immobilienbesitzer haben in den letzten zehn Jahren nichts Entsprechendes umgesetzt.
- Nur 31 % der Bevölkerung schätzen das Energieeinsparpotenzial von Umbaumaßnahmen als sehr stark oder stark ein. Jedoch weist knapp die Hälfte der zum Verkauf inserierten Immobilien eine Energieeffizienzklasse von E und schlechter auf. Das Potenzial könnte also höher sein.
- Eine notwendige grundlegende Immobiliensanierung ist für viele prinzipiell kein Hinderungsgrund – für 67 % der Mieter mit Erwerbsplänen käme eine entsprechende Immobilie in Betracht.

# Blick in die Regionen

## Kaufpräferenzen und -möglichkeiten im Detail

- Die höchsten Wohneigentümerquoten gibt es weiterhin in kleineren Gemeinden. Hier leben 56 % der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Je größer der Ort, desto geringer wird dieser Anteil: In Mittelzentren leben 50 % im Wohneigentum, in Stadtregionen sind es 44 %. In Ballungsräumen leben gerade noch 33 % 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. In ländlicheren Regionen ist die Eigentumsquote tendenziell höher.
- Im EU-Vergleich haben Rumänien und die Slowakei mit jeweils 94 % die höchste Eigentümerquote. In Italien wohnen 74 % in den eigenen vier Wänden. Frankreich erreicht einen Anteil von 63 %. Deutschland hinkt mit 47 % deutlich hinterher.

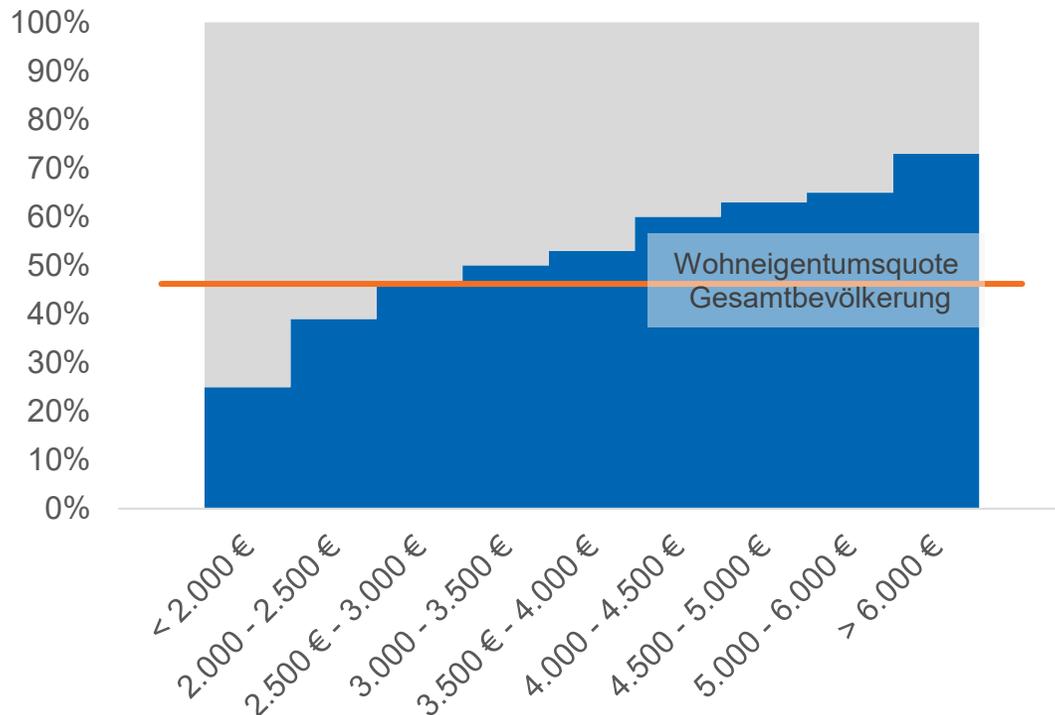


Wie groß ist der Anteil der Bewohner Deutschlands, die eine Immobilie besitzen?

## 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

2022

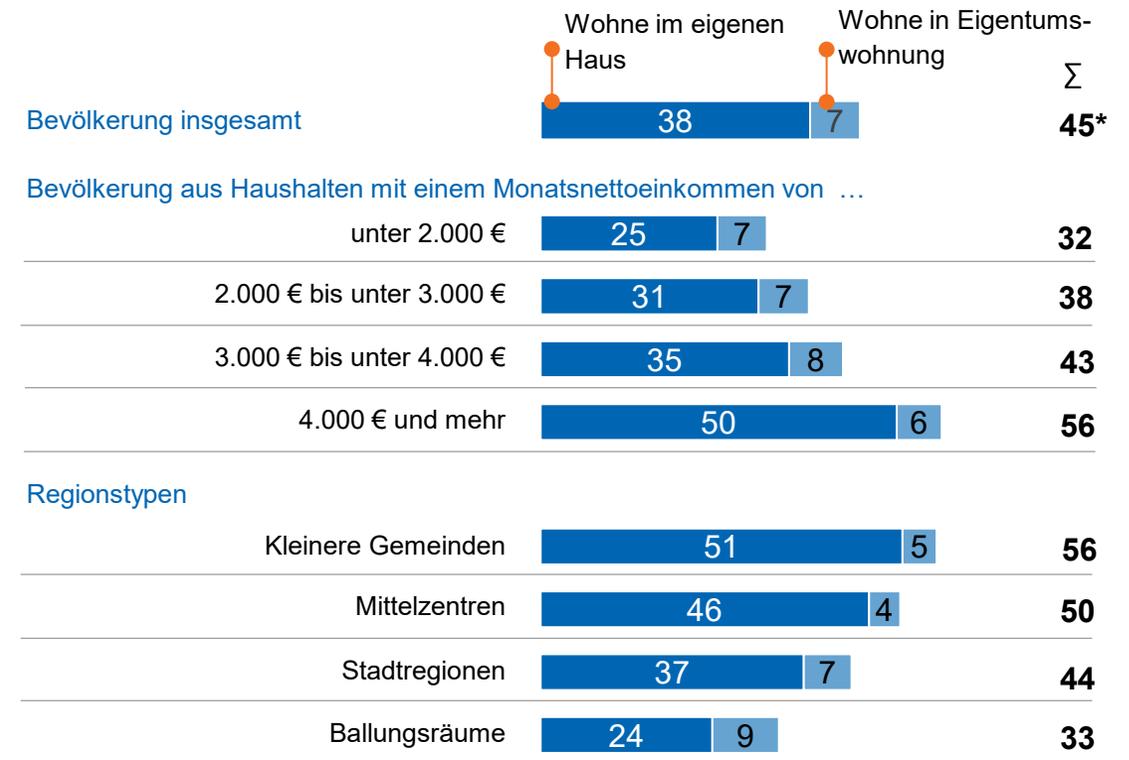


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113.

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

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

Angaben in %, 2025



Basis: Bundesrepublik Deutschland; Bevölkerung ab 16 Jahre

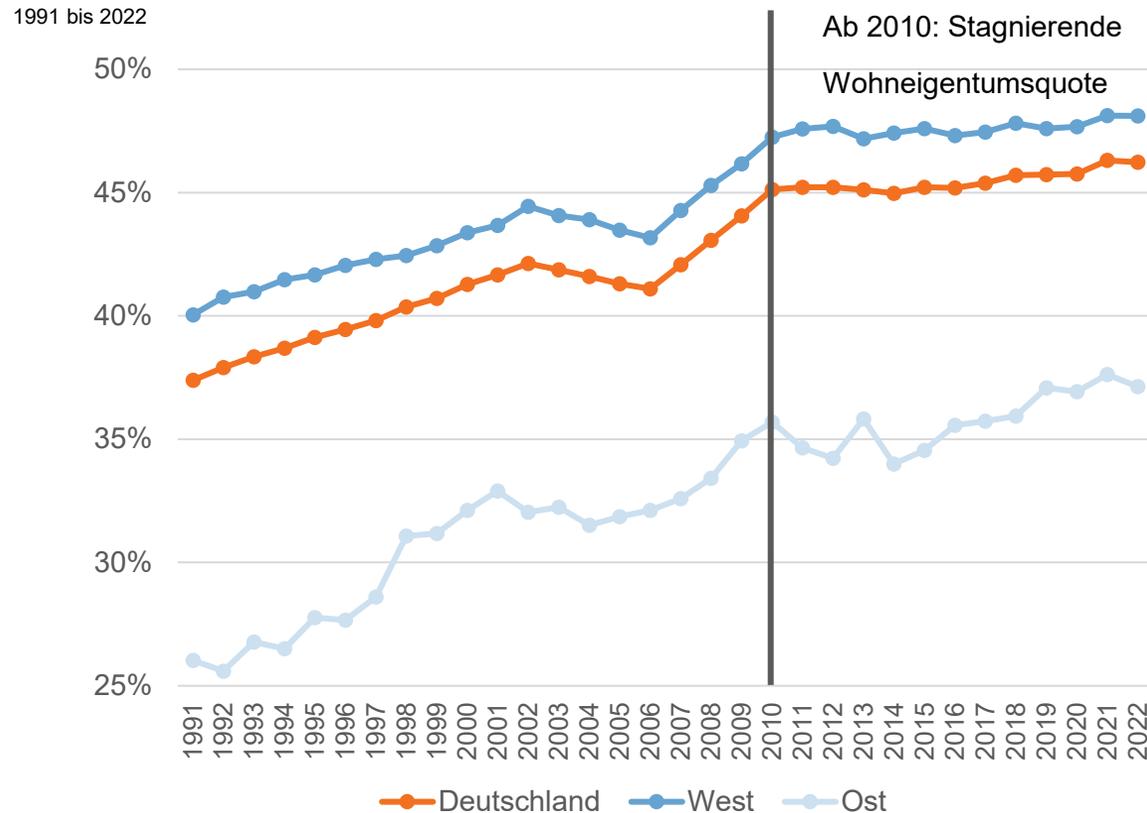
\* Die Zahlen des sozio-oekonomischen Panels liegen in ähnlichem Bereich (2022: 46,0 %). Die Angaben nach Einkommen weichen u.a. aufgrund unterschiedlicher Erhebungszeitpunkte ab.

Quelle: Allensbach-Umfrage 12099



## Bundesweit stagniert die Wohneigentumsbildung seit über zehn Jahren.

### Entwicklung der Wohneigentumsquote



- Die Wohneigentumsquote ist historisch bedingt in den ostdeutschen Bundesländern geringer als im Westen.
- Trotz günstiger Finanzierungsbedingungen in den 2010er Jahren stagniert die Wohneigentumsquote bis heute.
- Der Anteil der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, hat sich in den letzten 13 Jahren nicht erhöht.
- Der Anstieg der Wohneigentumsquote im Osten, der seit 2014 zu beobachten war, ist zum Erliegen gekommen.
- Insbesondere für junge Haushalte stellen die Erwerbsnebenkosten vielerorts eine große Hürde dar.
- Bei der Suche nach geeigneten Fördermaßnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum lohnt der Blick über die Grenzen hinweg (vgl. Kapitel 5a).

Für nähere Information zur Methodik siehe Seite 102.

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

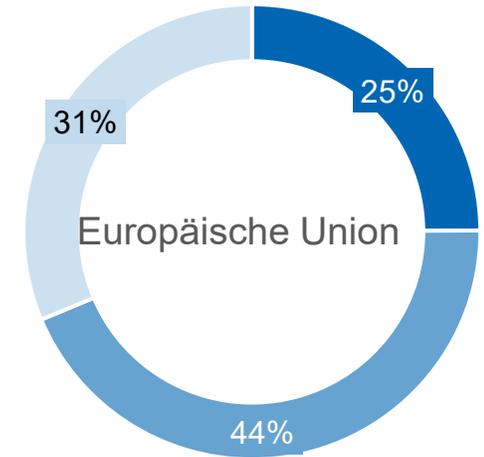
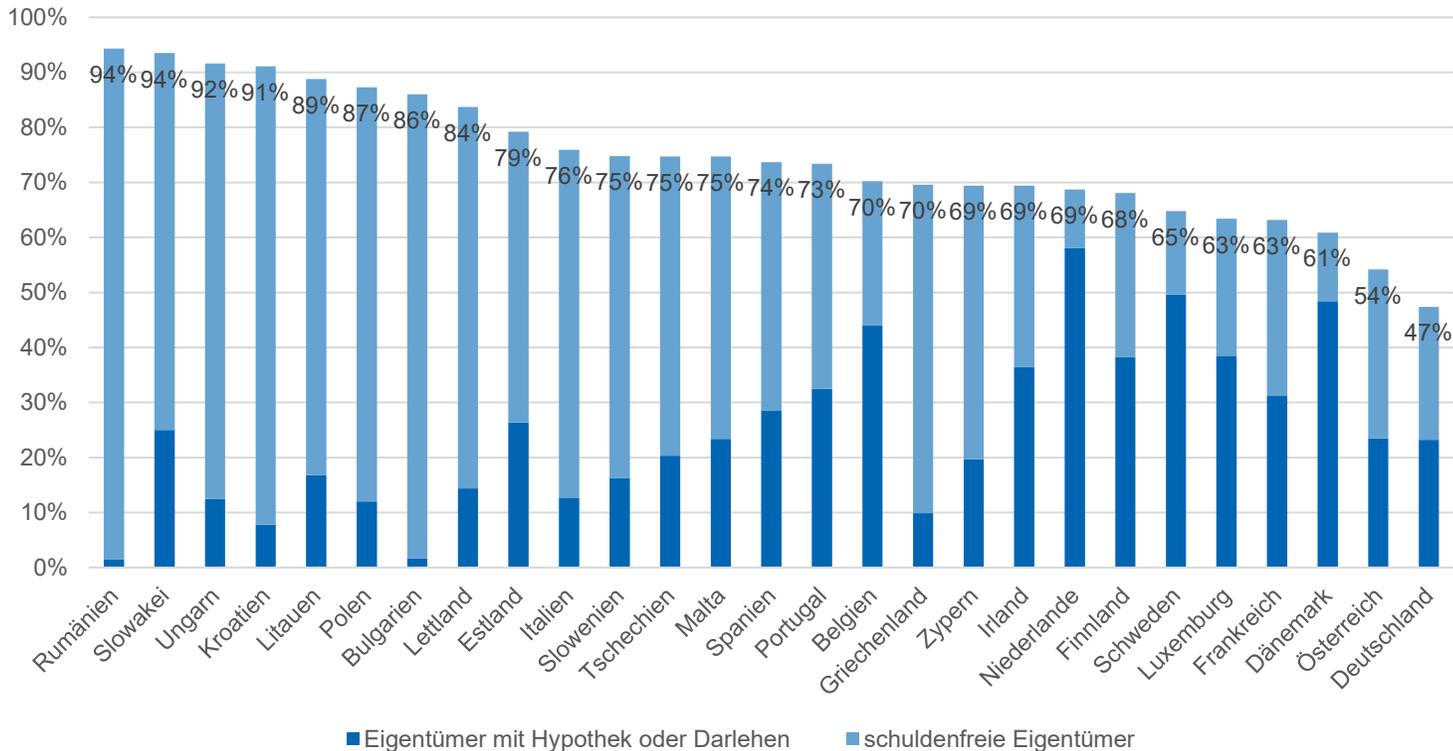


Wie hoch sind die Wohneigentumsquoten im europäischen Vergleich?

## Bei der Immobilien-Eigentumsquote ist Deutschland das EU-Schlusslicht.

### Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern

Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen unterschieden, unterschieden nach Schuldenfreiheit, in %, 2024



- Eigentümer mit Hypothek oder Darlehen
- schuldenfreie Eigentümer
- Mieter

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

Quelle: Eurostat, 2025

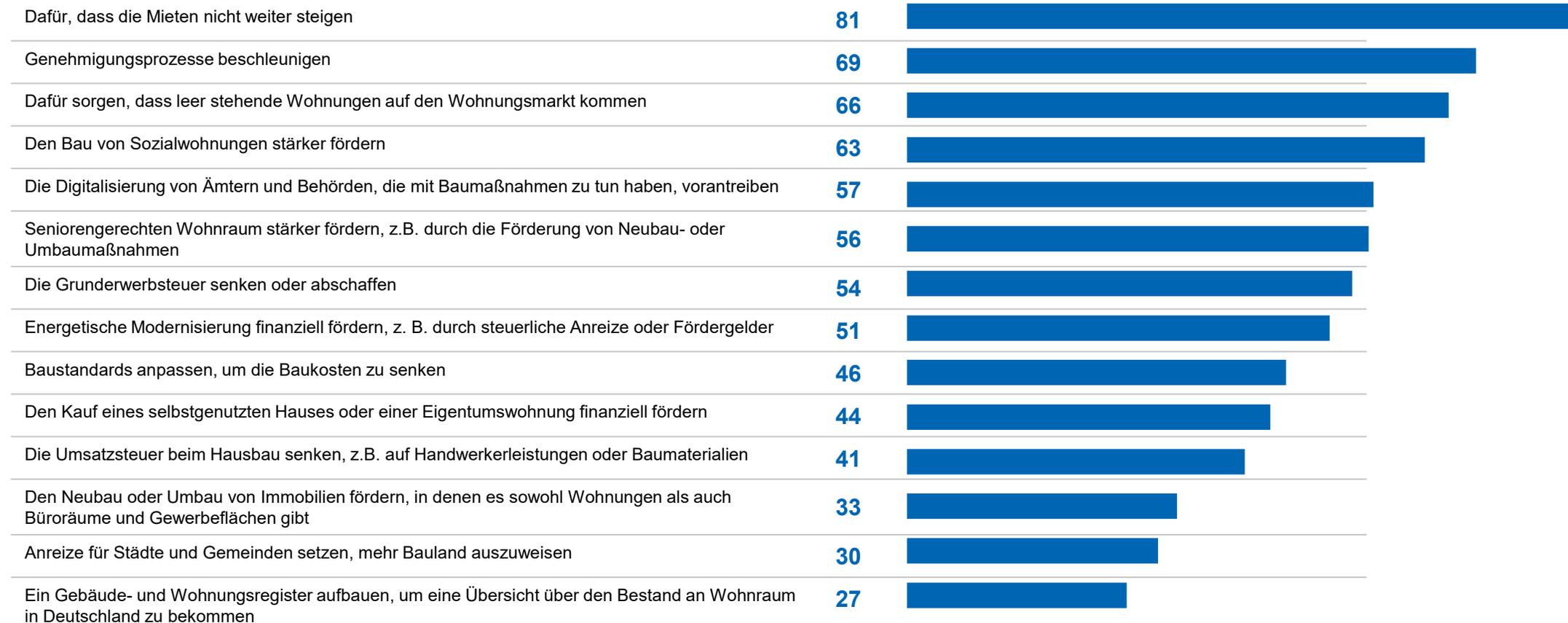


Was erwartet die Bevölkerung von der neuen Bundesregierung?

## Der Aufgabenzettel der neuen Bundesregierung für das Thema Wohnen ist voll.

### Besonders wichtige Bereiche, um die sich die neue Bundesregierung beim Thema Wohnen und Wohnraum kümmern sollte

Angaben in %, 2025



Basis: Bundesrepublik Deutschland; Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 12099

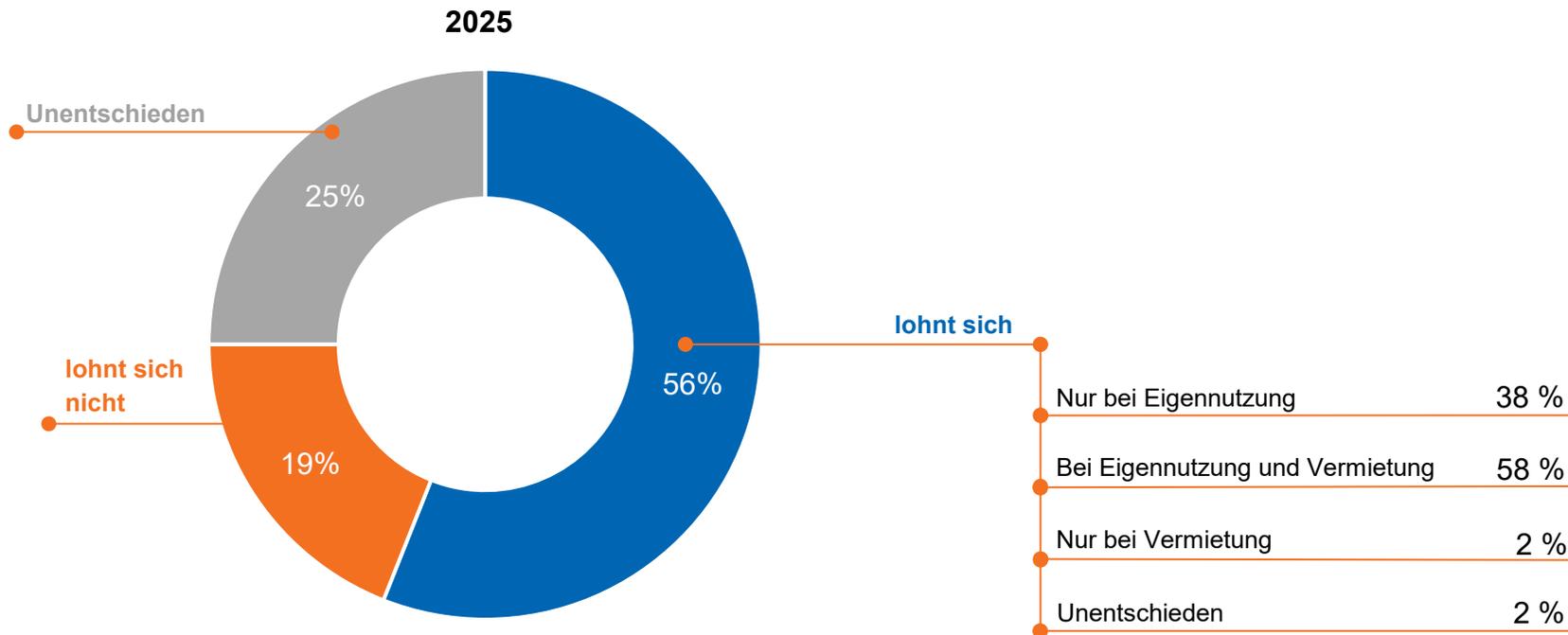


Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie nach Einschätzung der Befragten?

## 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  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12099

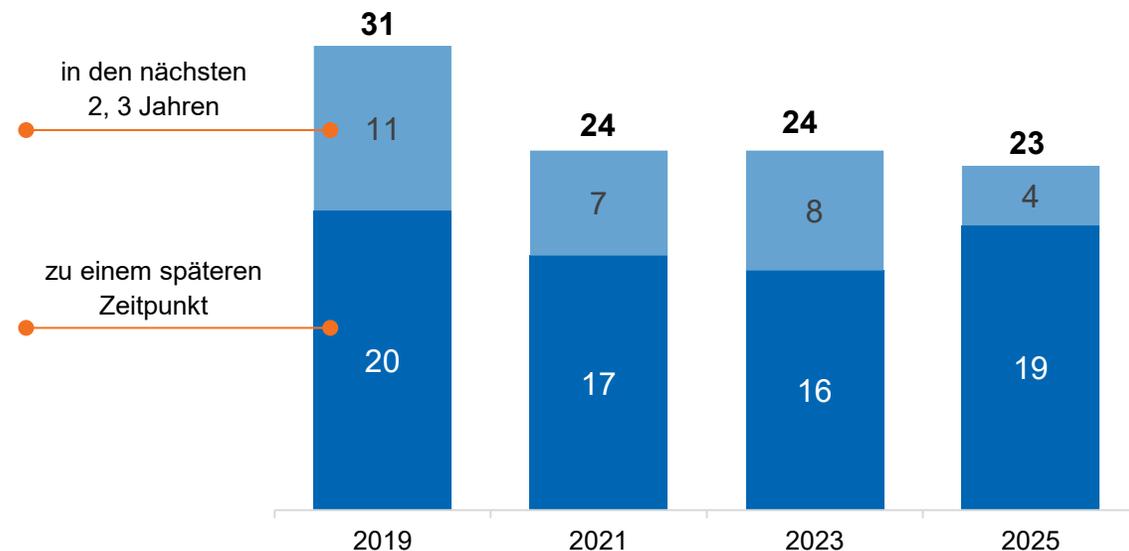


Wer plant den Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie?

## Jeder vierte Mieter unter 50 plant, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu erwerben. Damit liegt der Anteil etwa 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 kaufen oder zu bauen, in %



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter im Alter bis 50 Jahre  
Quellen: Allensbach-Umfragen 11097, 12032, 12067, 12099

### Pläne für den Erwerb einer Immobilie im Detail

Mieter, die planen, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu kaufen oder bauen, 2025

- Weiterhin plant knapp ein Viertel der Mieter unter 50, in Zukunft eine Immobilie für die Eigennutzung zu erwerben oder zu bauen. Der Anteil liegt damit auf dem Niveau von 2021 und 2023.
- Der Anteil der Mieter, die Kauf- oder Baupläne haben, steigt mit einem höheren Monatsnettoeinkommen.
- Unter den Mietern bis 30 Jahre sind Kaufpläne etwas verbreiteter. Es planen 25 %, in den nächsten zwei, drei Jahren oder zu einem späteren Zeitpunkt Wohneigentum zu erwerben oder zu bauen.
- Je jünger die Mieter, desto häufiger wird mit einem Immobilienerwerb geplant.

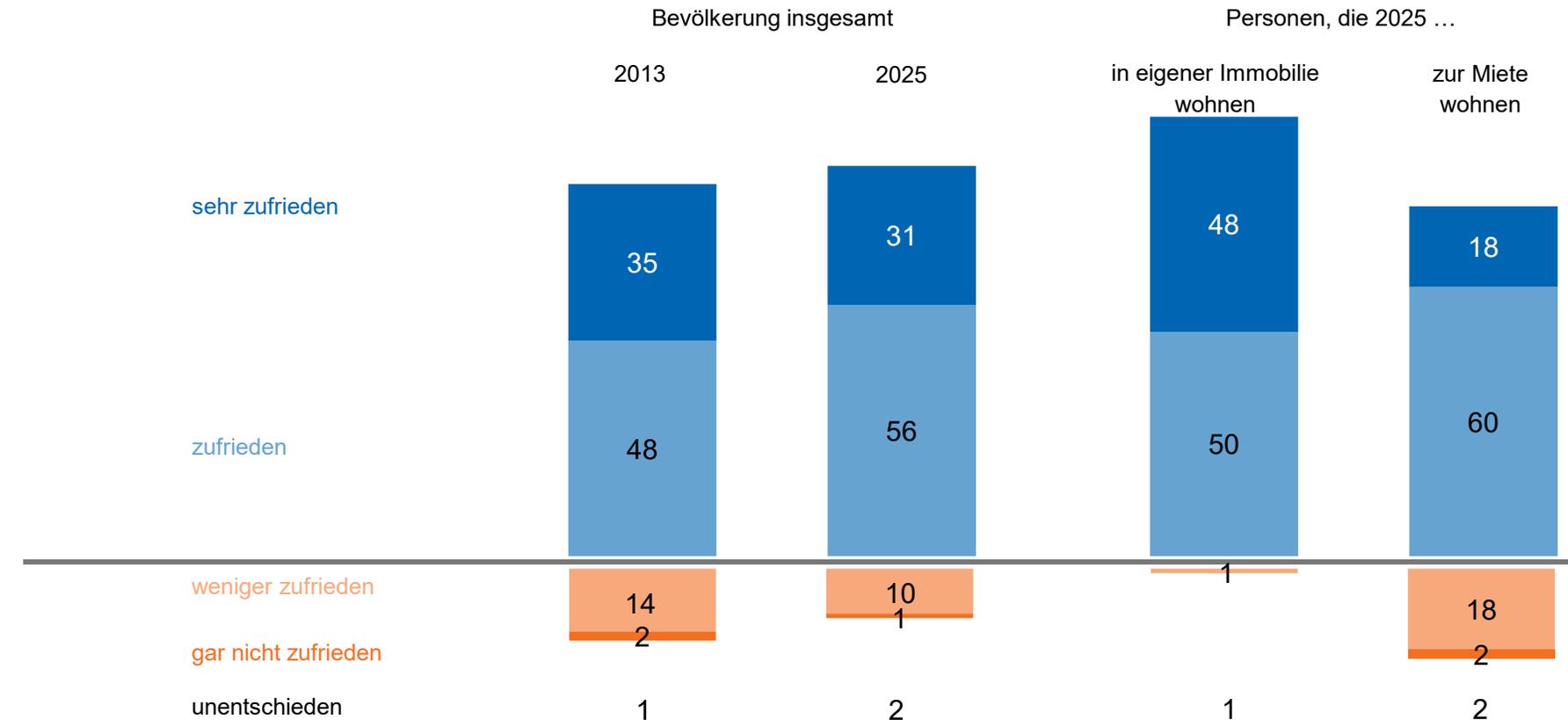


Wie zufrieden sind Wohneigentümer?

## Nahezu alle Personen, die in einer eigenen Immobilie wohnen, sind zufrieden mit der eigenen Wohnsituation – bei Mietern gilt dies nur eingeschränkt.

### Zufriedenheit mit Wohnsituation

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation, in %



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
 Quellen: Allensbach-Umfragen 12067, 12099

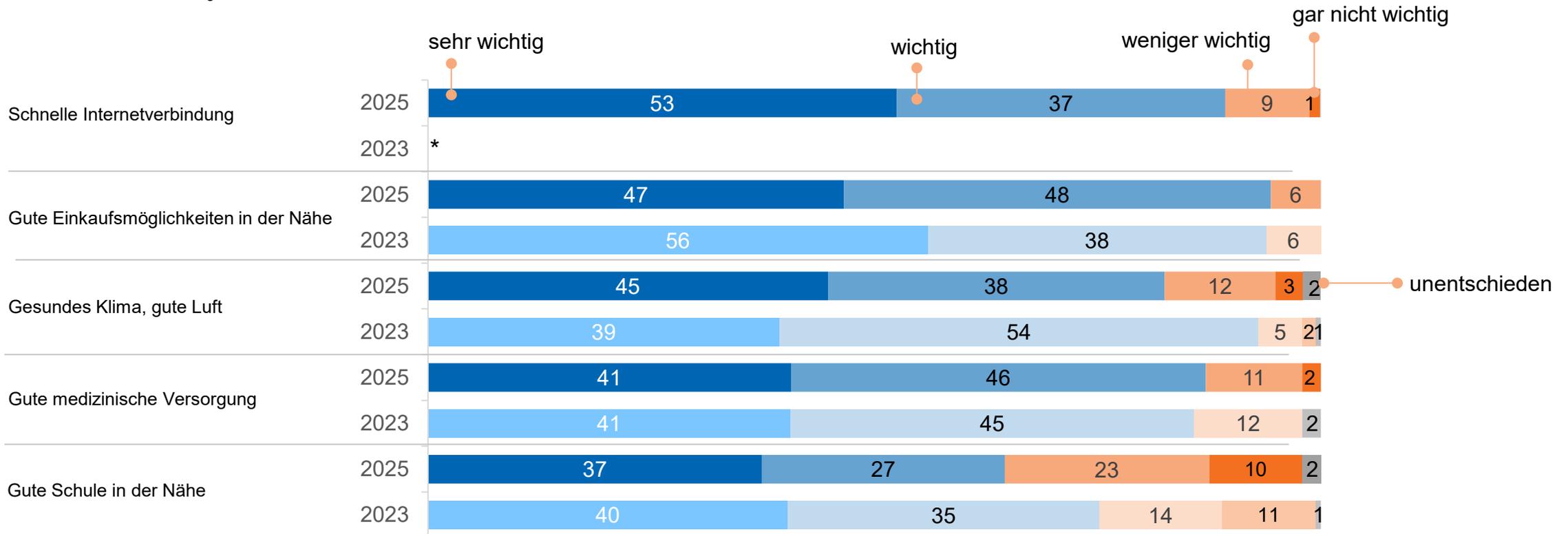


Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

## Die Top-Anforderungen an die Umgebung der Immobilie sind gute Einkaufsmöglichkeiten, schnelles Internet und eine gute medizinische Versorgung.

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

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld; in %



\* Wurde 2023 nicht erhoben.

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

Quellen: Allensbach-Umfragen 12067, 12099

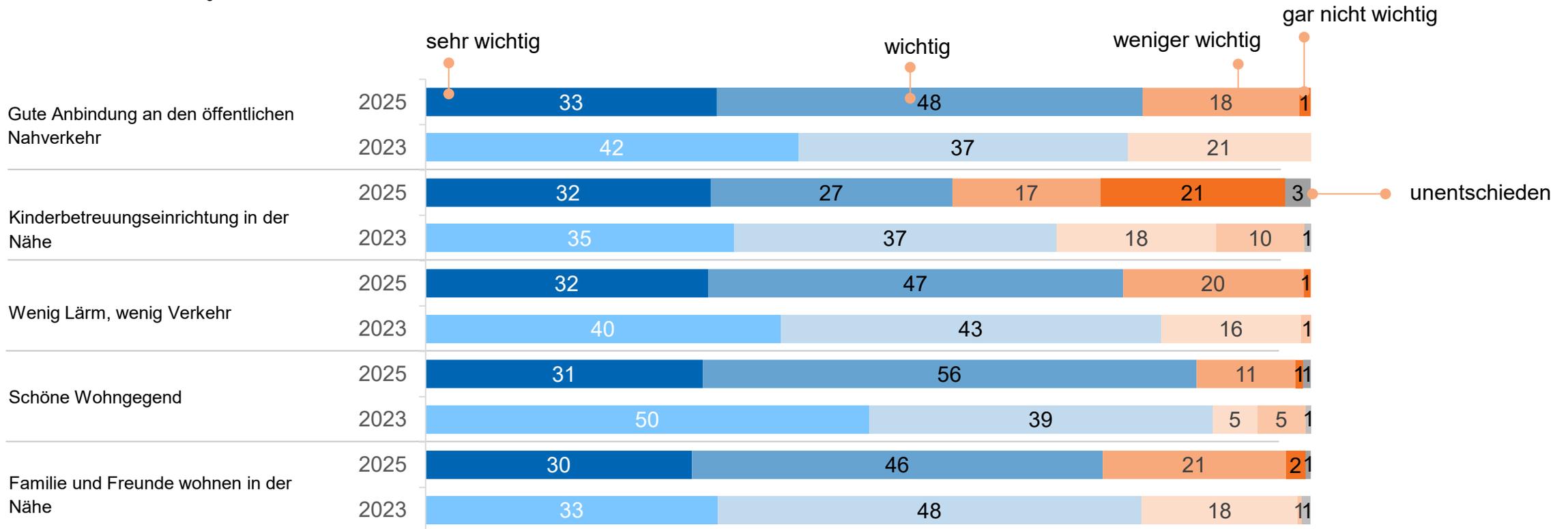


Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

## Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine schöne Wohngegend 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; in %



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

Quellen: Allensbach-Umfragen 12067, 12099

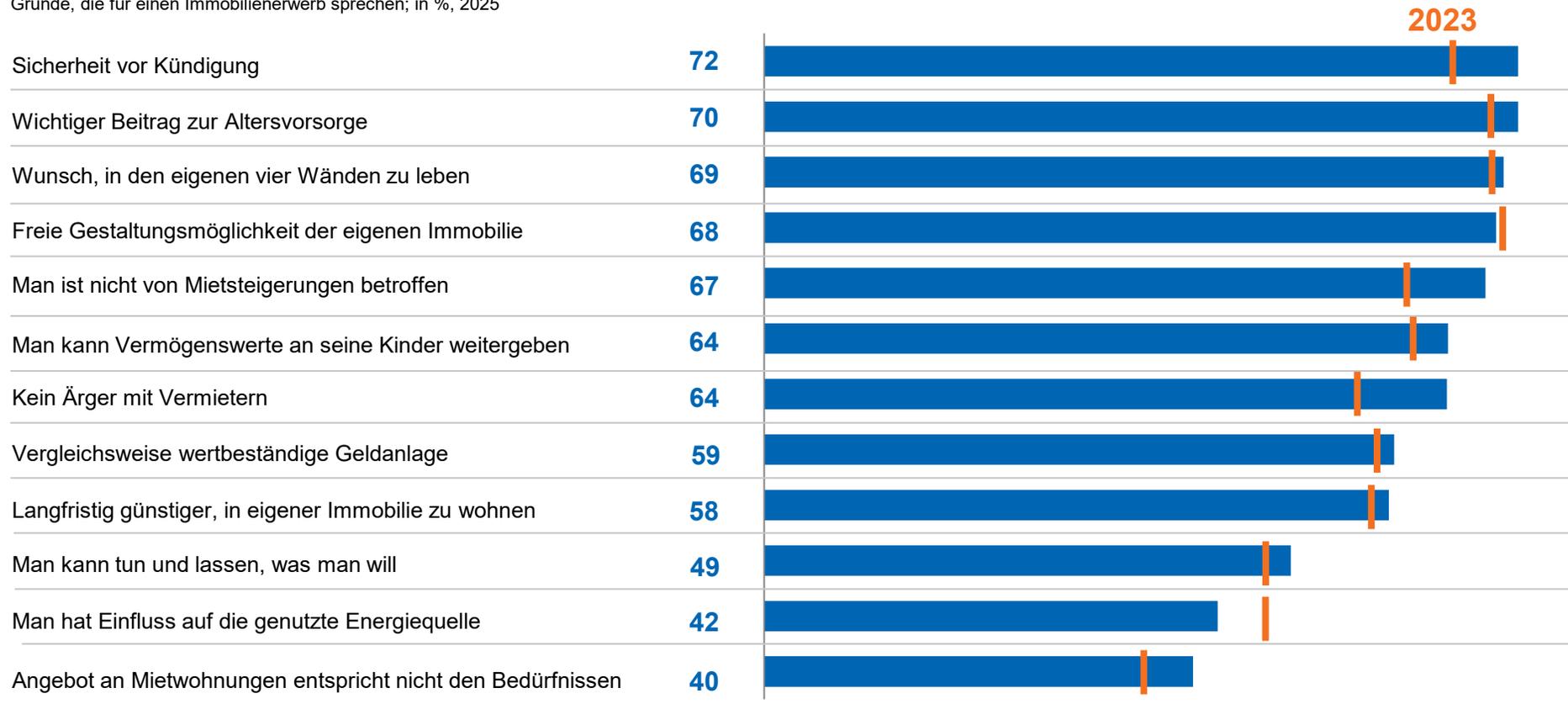


Welche Gründe sprechen für den Erwerb von Wohneigentum?

## Die breite Motivlage für den Erwerb von Wohneigentum bleibt. Viele Aspekte gewinnen sogar an Gewicht.

### Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die für einen Immobilienerwerb sprechen; in %, 2025



Ø 60 %

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.

Quellen: Allensbach-Umfragen 12067, 12099

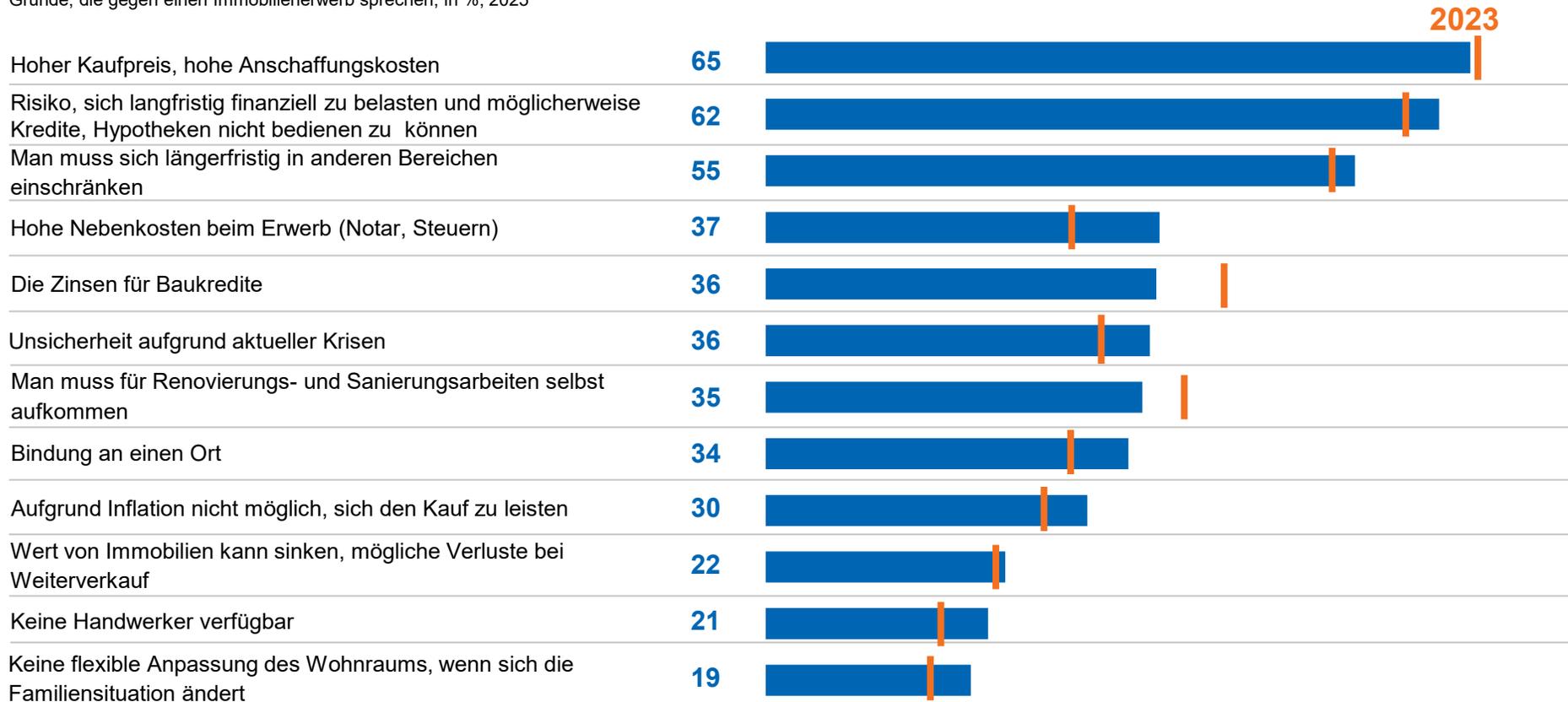


Welche Gründe sprechen gegen den Erwerb von Wohneigentum?

## Hohe Kosten sind weiterhin die Hauptgründe, die gegen den Erwerb von Wohneigentum sprechen.

### Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die gegen einen Immobilienerwerb sprechen; in %, 2025



Ø 38 %

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quellen: Allensbach-Umfragen 12067, 12099

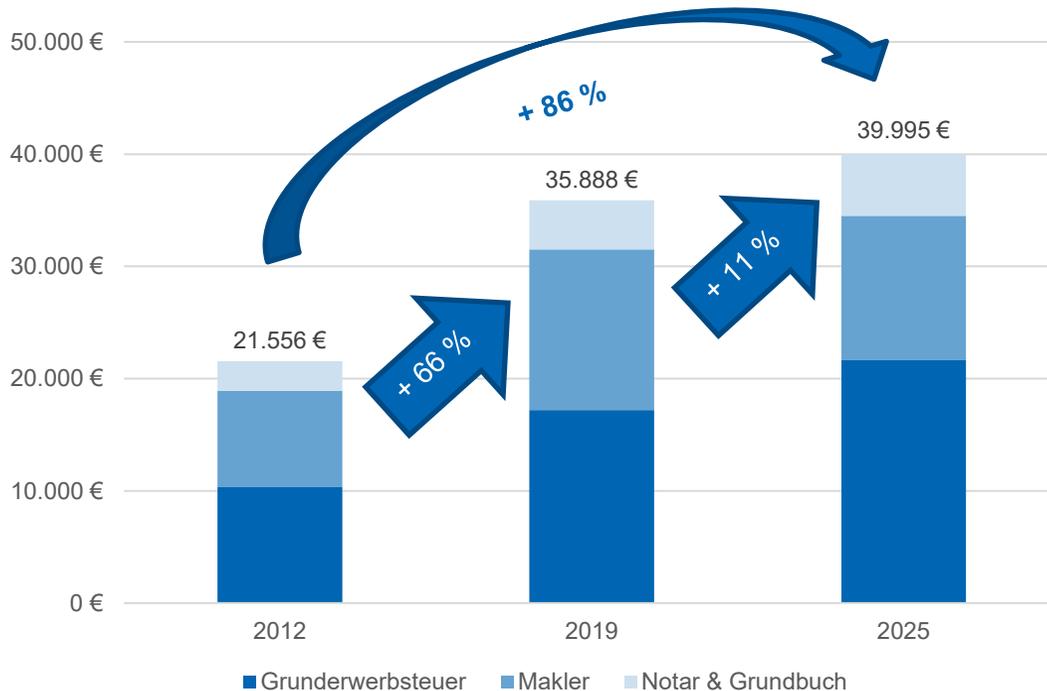


Wie viel Eigenkapital muss man mindestens mitbringen?

## 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 117 m<sup>2</sup> (Bestand), 2012 bis 2025



### Erwerbsnebenkosten senken Eigenkapitalanteil

- Die Erwerbsnebenkosten variieren je nach Region. Während in Nordrhein-Westfalen Grunderwerbsteuern in Höhe von 6,5 % des Kaufpreises fällig sind, belaufen diese sich in Bayern nur auf 3,5 %. Im Zeitverlauf wurde die Grunderwerbsteuer in allen Bundesländern außer Bayern erhöht.
- Seit Ende 2020 wird die Maklerprovision beim Immobilienerwerb hälftig zwischen Käufern und Verkäufern geteilt. Zuvor waren im bundesdeutschen Durchschnitt rund 5 % fällig, auch hier gab es aber eine deutliche Variation bis hin zu 7 %. Die Kosten für Notar und Grundbucheintrag liegen bei durchschnittlich 1,5 %.

### Preisdynamik erhöht die Erwerbsnebenkosten

- Waren im Jahr 2012 noch 21.556 € für eine durchschnittliche Eigentumsimmobilie von 117 Quadratmetern aufzubringen, lagen die Erwerbsnebenkosten im Jahr 2025 bei 39.995 €. Das bedeutet fast eine Verdopplung der Erwerbsnebenkosten.
- Insbesondere für junge potenzielle Immobilienerwerber sind die Erwerbsnebenkosten damit zu einer immer größeren Hürde geworden.
- Eine Reduzierung der Erwerbsnebenkosten ist damit eine entscheidende wohnungspolitische Stellschraube, um mehr Haushalten die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Seite 113. Durchschnitt basierend auf einwohnergewichtetem Mittelwert. Unterstellte Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbsteuer: 6 %, Makler bis 2020: 5 %, ab 2020: 3,57 %, Notar und Grundbuch: 1,5 %.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

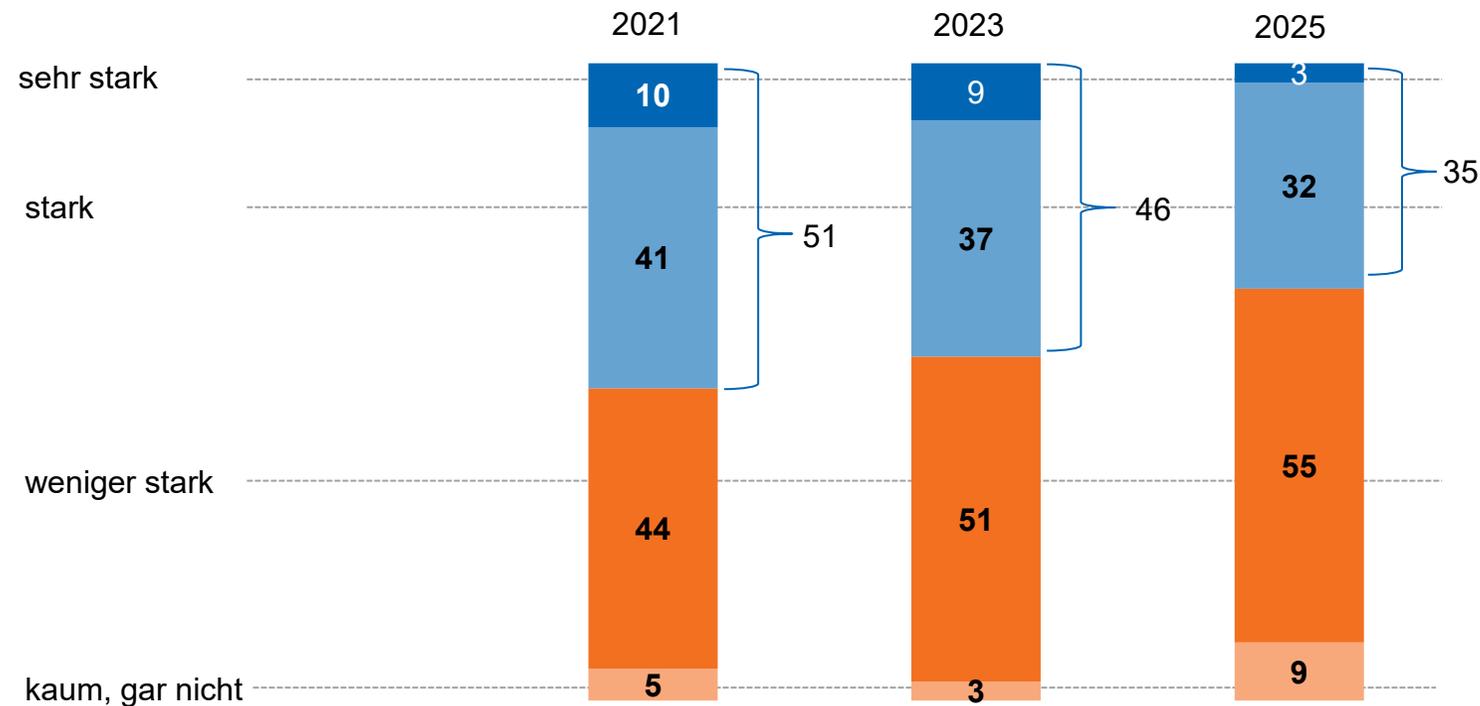


Wie stark wären Mieter bereit, sich für Wohneigentum einzuschränken?

## Die Bereitschaft, sich für den Erwerb des eigenen Zuhauses einzuschränken, geht etwas zurück.

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

Wäre bereit, mich finanziell ... für eine eigene Immobilie einzuschränken, in %



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

Quelle: Allensbach-Umfragen 12032, 12067, 12099

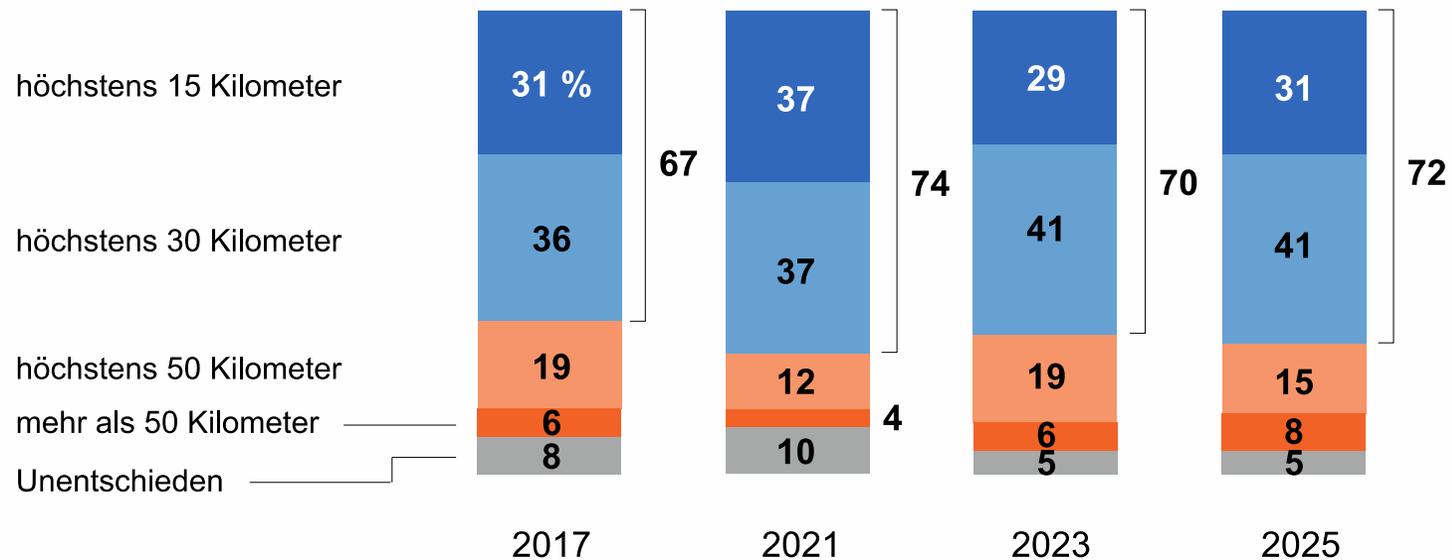


Wie weit darf die eigene Immobilie von der Arbeit entfernt sein?

## 30 Kilometer sind für die Mehrheit der Erwerbswilligen nach wie vor die Grenze für die Distanz zum Arbeitsplatz.

### Maximale Entfernung zwischen eigener Immobilie und Arbeitsplatz

Beim Erwerb einer Immobilie dürfte diese ... vom Arbeitsplatz entfernt sein, in %



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen.

Quellen: Allensbach-Umfragen 11066, 12032, 12067, 12099

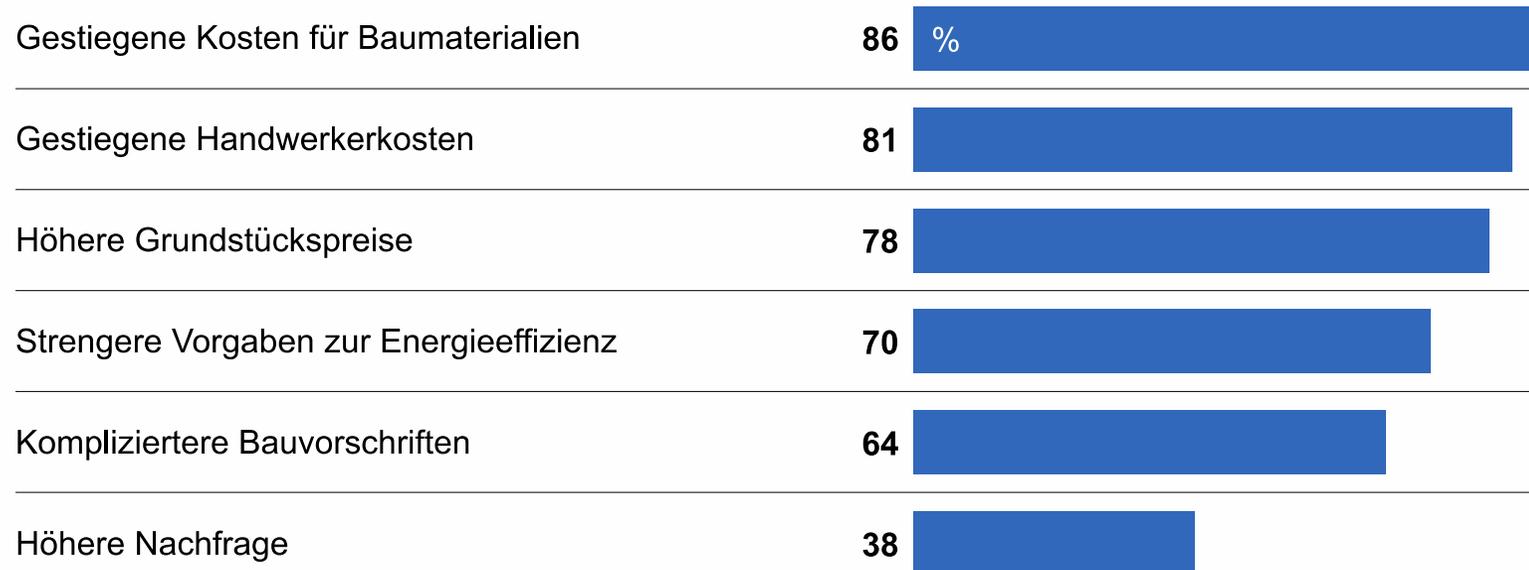


Woran werden die höheren Kosten des Bauens festgemacht?

## Die Kosten für Baumaterial, Handwerk und Grundstück werden als Hauptpreistreiber beim Bauen gesehen.

### Gründe für teureres Bauen

Frage: „In vielen Gegenden ist Bauen heute ja deutlich teurer als noch vor einigen Jahren. Was glauben Sie, woran liegt das vor allem?“, in %, 2025



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.

Quelle: Allensbach-Umfrage 12099

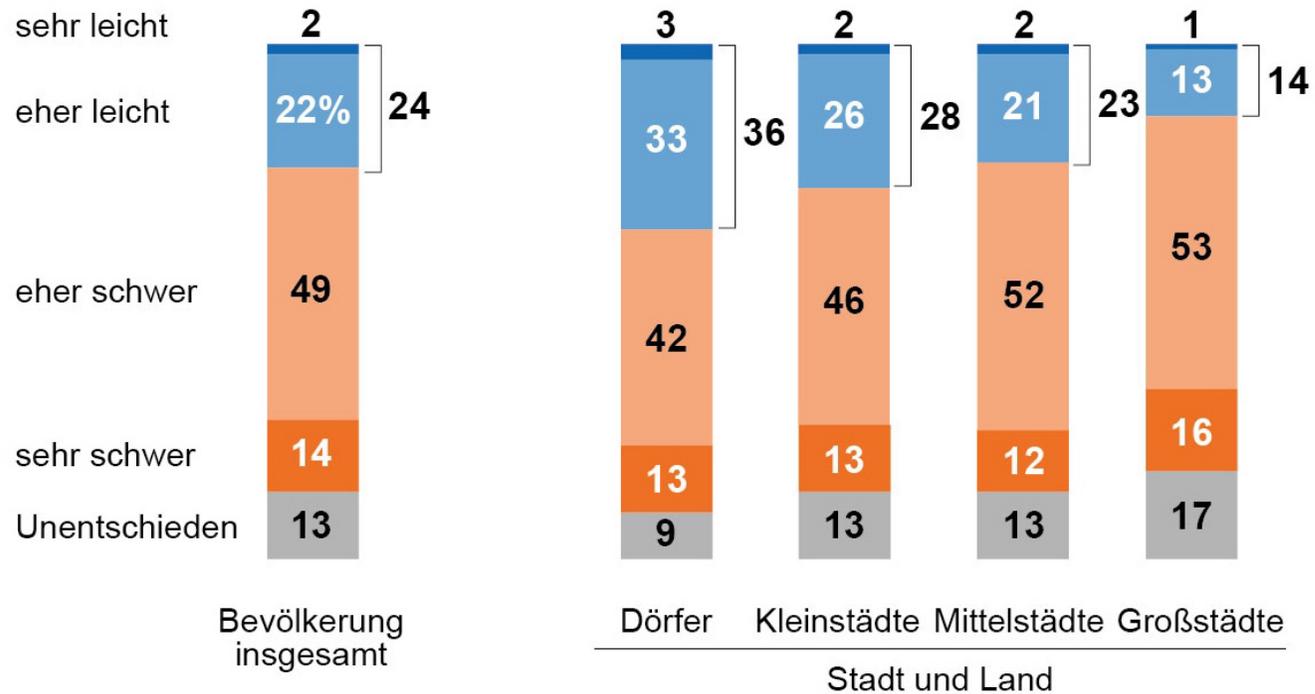


Wie gut sind Handwerker verfügbar?

# Es gibt weitverbreitete Schwierigkeiten, geeignete Handwerker zu finden – besonders in Großstädten.

## Möglichkeit geeignete Handwerker zu finden

In der eigenen Region, geeignete Handwerker zu finden, ist ..., in %, 2025



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12099

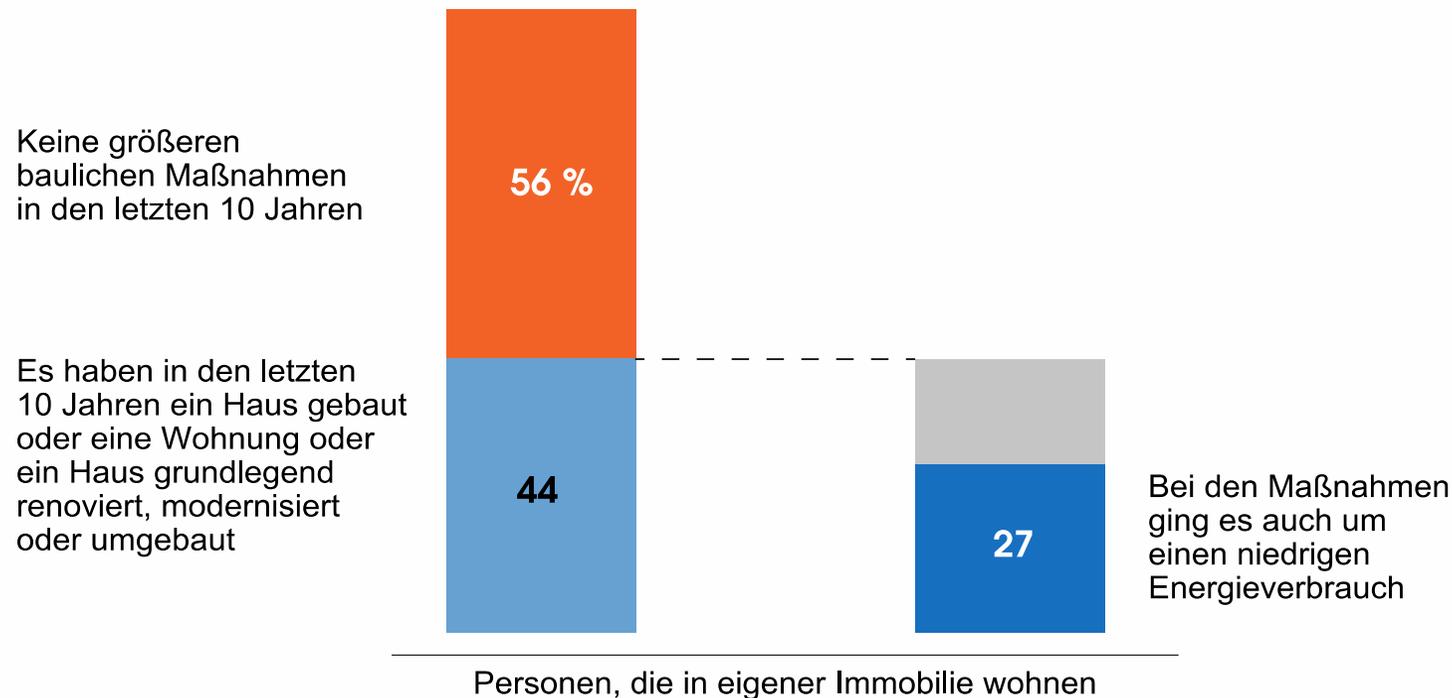


Wie relevant sind Energieeinsparungen bei den baulichen Maßnahmen?

## Knapp drei Viertel aller Immobilienbesitzer haben in den letzten zehn Jahren keine baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung ergriffen.

### Bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung

In %, 2025



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Personen, die in eigener Immobilie wohnen.

Quelle: Allensbach-Umfrage 12099

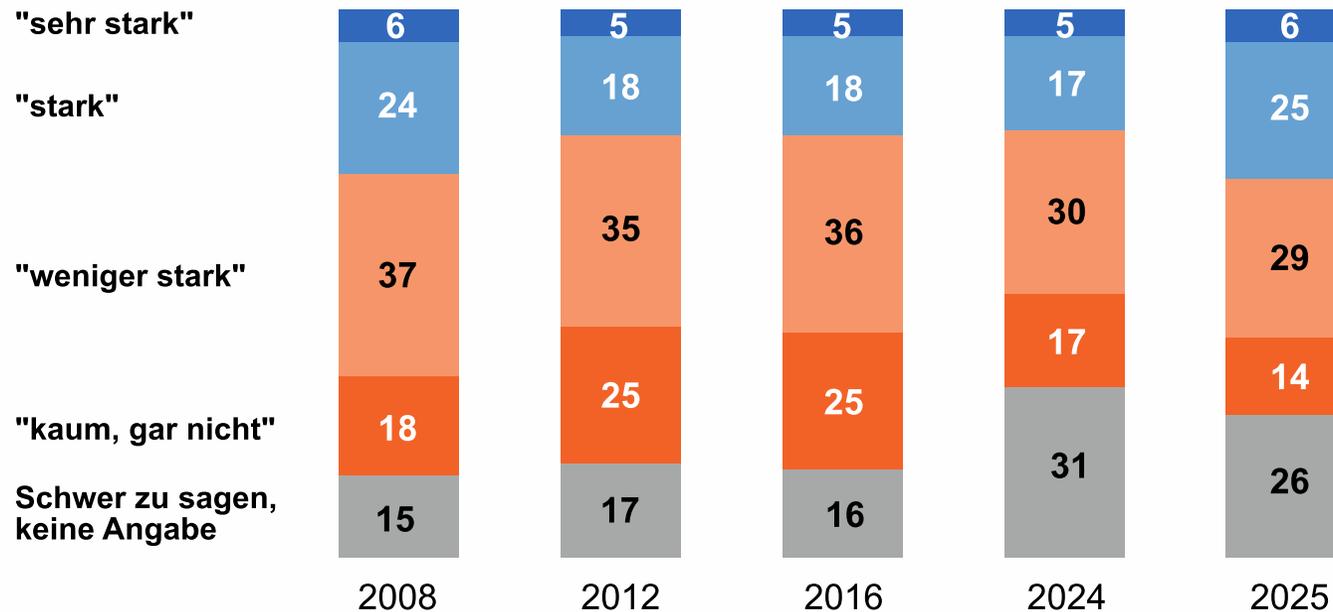


Wie groß wird das energetische Einsparpotential eingeschätzt?

## Das energetische Einsparpotenzial wird häufiger als stark oder eher stark eingeschätzt. Das tatsächliche Potenzial könnte aber sogar noch höher liegen.

### Bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung

Frage: „Wenn Sie einmal an Ihr Haus, Ihre Wohnung denken: Wie stark könnte man Ihrer Meinung nach mithilfe von Umbaumaßnahmen den Energieverbrauch von Ihrem Haus, Ihrer Wohnung (noch) senken? Würden Sie sagen... ; in %



- 31 % der Bevölkerung schätzen das Energieeinsparpotenzial von Umbaumaßnahmen als sehr stark oder stark ein – dies sind 9 %punkte mehr als vor einem Jahr.
- Die Größe des Potenzials dürfte höher ausfallen, was sich auch mit Blick auf die Energieeffizienzklassen zeigt: Knapp die Hälfte der zum Verkauf inserierten Immobilien wiesen im Jahr 2023 eine Energieeffizienzklasse von nur E und schlechter auf.\*
- Mit 14 % glauben so wenige wie nie zuvor, dass mit einer Umbaumaßnahme der Energieverbrauch nicht gesenkt werden kann.

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.

Quellen: Allensbach-Umfragen 10021, 10097, 11059, 12063, 12099

\* Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2024“: Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland.

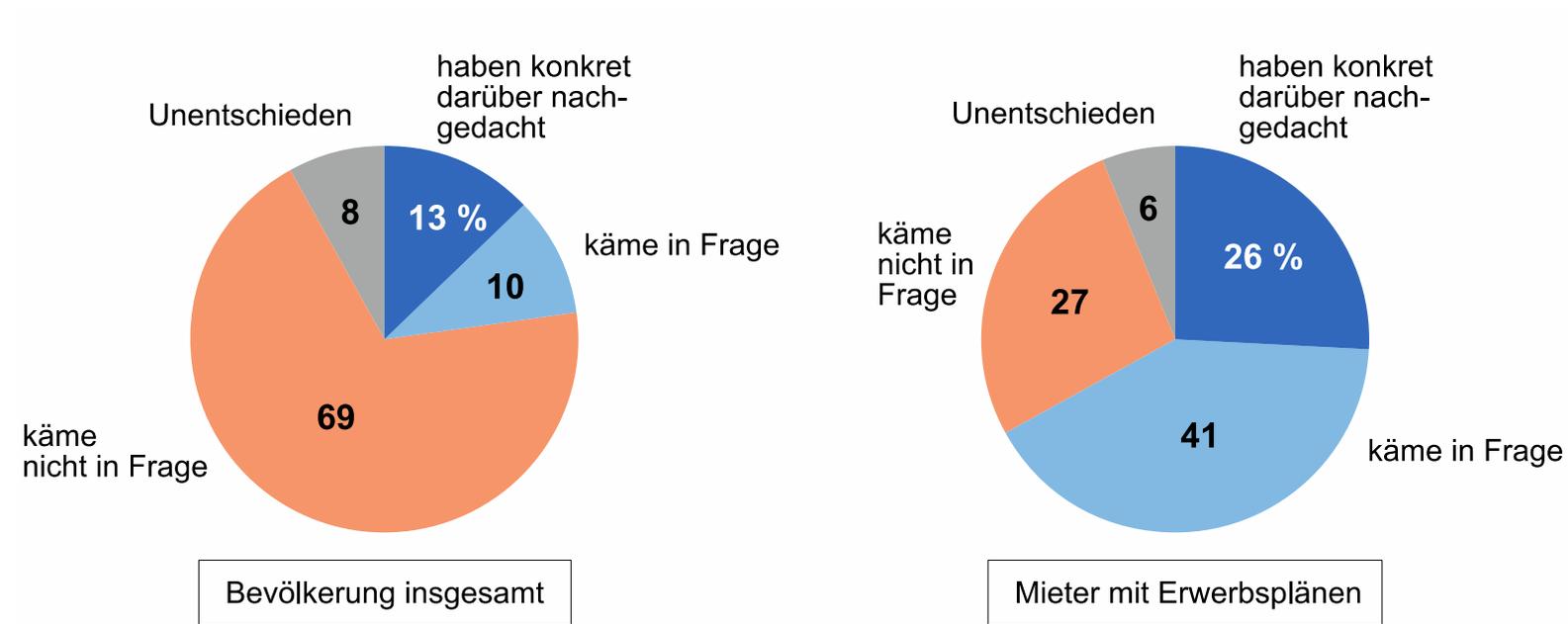


Sind grundlegende Renovierungen ein Hindernis für den Immobilienerwerb?

## Grundlegende Renovierungen oder Umbauten sind für potenzielle Immobilienkäufer kein Hinderungsgrund.

### Grundlegend renovierungsbedürftige Immobilien nicht unattraktiv

Ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, die grundlegend renoviert, modernisiert oder umgebaut werden müsste..., in %, 2025



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12099

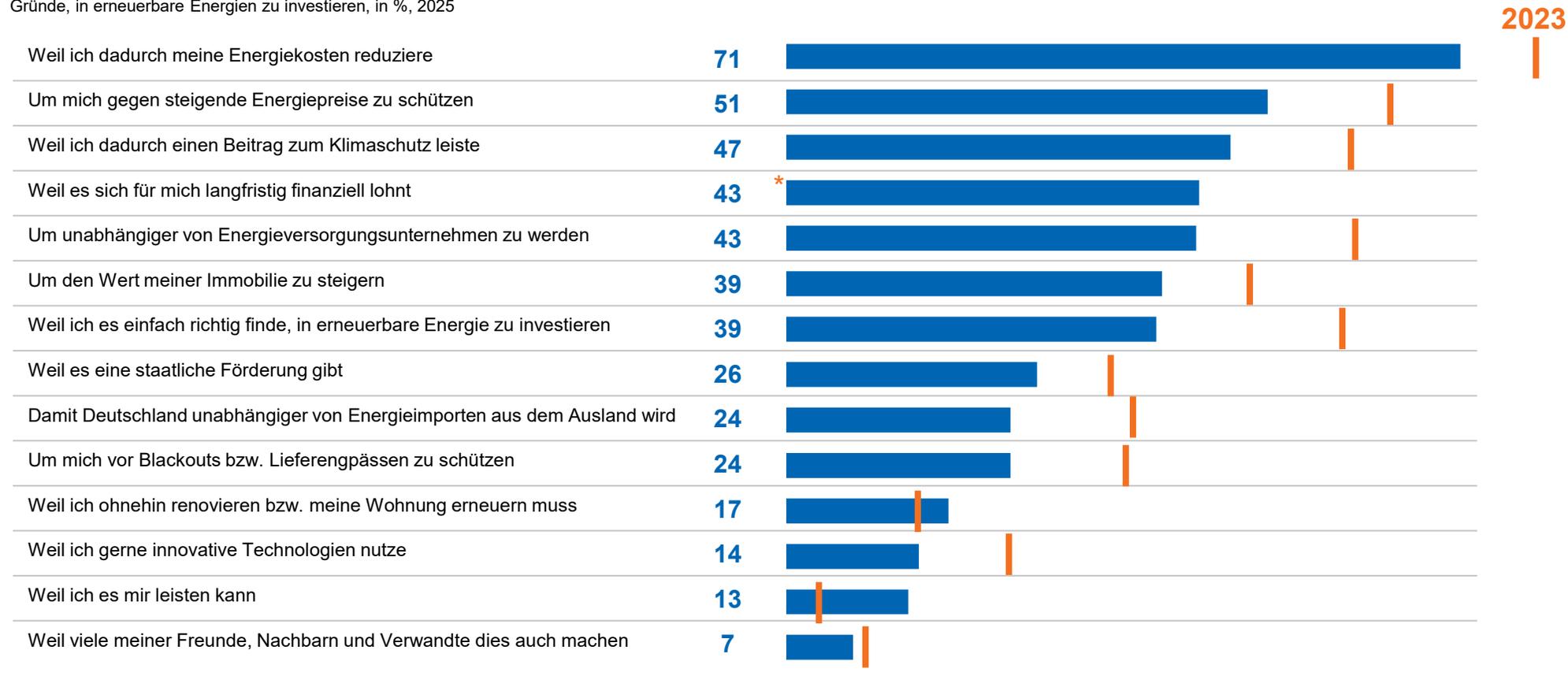


Welche Gründe sprechen für Investitionen in erneuerbare Energien?

## Investitionen in erneuerbare Energien werden primär getätigt, um langfristig die eigenen Energiekosten zu reduzieren.

### Finanzielle Gründe dominieren

Gründe, in erneuerbare Energien zu investieren, in %, 2025



\* Wurde 2023 nicht erhoben.

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Personen, die planen, in erneuerbare Energien zu investieren.

Quellen: Allensbach-Umfragen 12067, 12099

# Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) **Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)**
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Wohneigentumskultur stärken

## Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen?

- **Wohneigentum als Stabilitätsanker:** In wirtschaftlich unsicheren Zeiten bietet selbstgenutztes Eigentum langfristige Sicherheit, schützt vor Mieteninflation und stärkt die private Altersvorsorge.
  - Eine stärker eigentumsorientierte Wohnungspolitik wirkt **sozial stabilisierend und wirtschaftlich investitionsfördernd.**
  - **Zudem wünschen sich 20,6 Millionen Menschen, die aktuell nicht im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen, genau diese wohnungspolitische Perspektive.**
- Verschiedene internationale Beispiele zeigen, dass dies den Staatshaushalt nicht zwingend mehr belasten muss.
  - **Bürgschaften als Instrument zur Wohneigentumsförderung (Luxemburg)**
    - Staat oder Länder treten als Bürgen auf, um Eigenkapitallücken zu überbrücken
  - **Hypothekenversicherung zur Unterstützung des Eigentumserwerbs (Niederlande)**
    - Versicherung reduziert Risiken für Banken, erleichtert Zugang für Haushalte mit wenig Eigenkapital
  - **Nachrangdarlehen zur Verbesserung des Wohneigentumszugangs (Schleswig-Holstein)**
    - Eigenkapitalersetzend, erleichtert Finanzierung und verringert Erwerbsnebenkosten
  - **Stufenmodell bei Grunderwerbsteuer (England und Nordirland)**
    - Entlastung im unteren Preissegment durch progressive Staffelung der Steuer
  - **Portabilität der Grunderwerbsteuer (Belgien)**
    - Anrechnung bereits gezahlter Grunderwerbsteuer bei Wechsel in eine neue selbstgenutzte Immobilie
  - **Pflegekosten-Bonus bei Verkauf großer Immobilie im Alter (Australien)**
    - Zuschuss zur Pflege- oder Altersvorsorge bei freiwilliger Wohnflächenaufgabe
  - **Wohn-Eigenkapitalkonto (Singapur)**
    - Kontomodell für junge Erwerbstätige zur zweckgebundenen Eigenkapitalbildung mit Unterstützung durch Arbeitgeber und Staat
- Eine moderne Eigentumspolitik braucht ein **flexibles Bündel** aus finanziellen, steuerlichen und strukturellen Maßnahmen – **zielgerichtet, sozial ausgewogen und generationengerecht.**

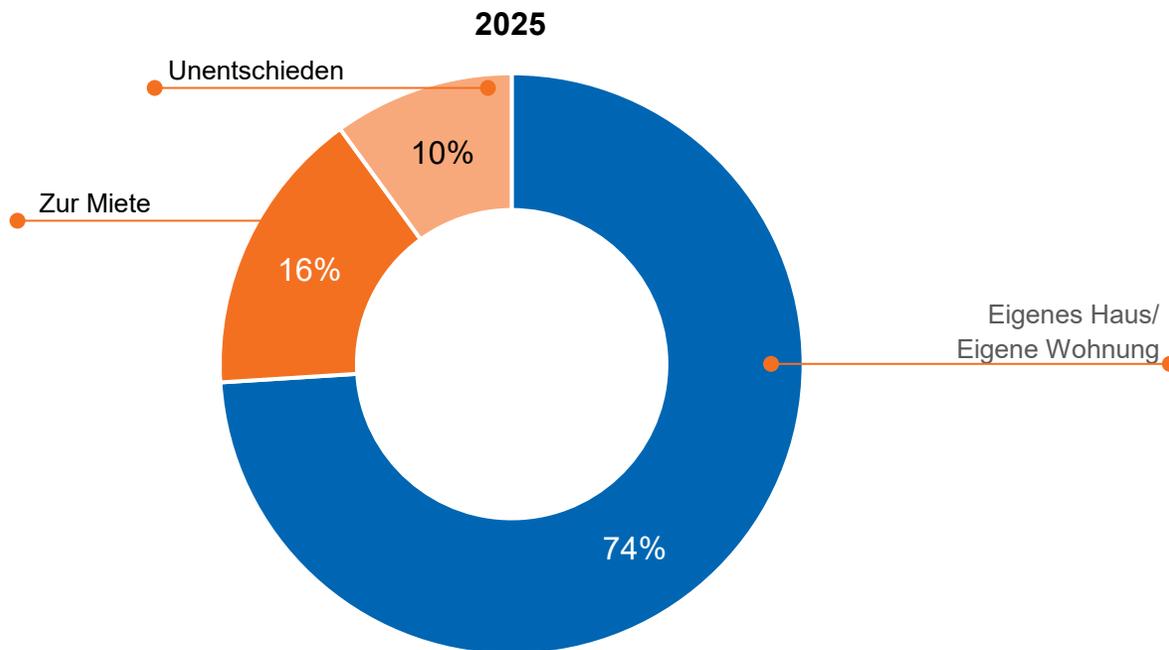


Wie groß ist die Nachfrage nach Immobilien in der Bevölkerung tatsächlich?

## Knapp drei Viertel der Bevölkerung würden am liebsten in den eigenen vier Wänden wohnen. Die Stärkung der Wohneigentumskultur ist damit hoch relevant.

### Präferenzen bei freier Wahl

Frage: „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)

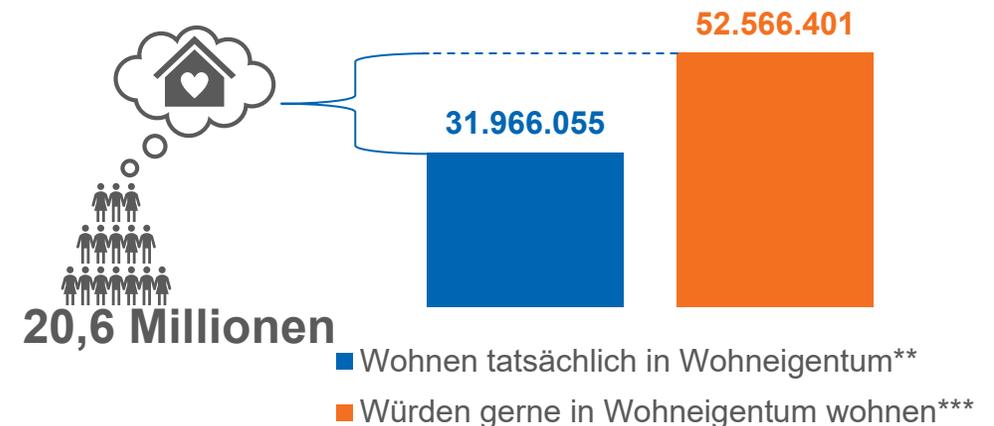


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre.  
Quellen: Allensbach-Umfrage 12099; Destatis, 2025

### Wer wünscht sich, im Eigentum zu wohnen?

Detailblick nach Merkmalen

- Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Deutschland deutlich ausgeprägter als die tatsächliche Wohneigentumsquote von 45 % vermuten lassen könnte. Von allen Bewohnern ab 16 Jahre\* würden 74 % am liebsten in ihrem Eigentum wohnen. Das bedeutet, dass es rund 20,6 Millionen Personen in Deutschland zusätzlich zu den Wohneigentümern gibt, die gerne Wohneigentum besäßen.
- 95 % der Personen, die aktuell in ihrem Eigentum leben, möchten dies auch weiterhin gerne tun. 56 % der Mieter, wären lieber in ihren eigenen vier Wänden zu Hause.



\* 71.035.677 (Bevölkerung ab 16 Jahre zum 31.12.2023).

\*\* 45 % \* 71.035.677.

\*\*\* 74 % \* 71.035.677.



Warum sollten wir die Wohneigentumskultur in Deutschland stärken?

## „Betongold“ bleibt als Altersvorsorge attraktiv und schützt vor wohnbezogenen Zahlungsausfällen. Eigentum kann auch in heute günstigeren Regionen an Wert gewinnen.

### Für den Großteil der Bevölkerung ist Wohneigentum wichtig zur Altersvorsorge Vorteile von Wohneigentum als Altersvorsorge und Wertanlage

Anteil der Bevölkerung ab 16 Jahre



Detailblick

- Mieterhaushalte sind mehr als doppelt so häufig von wohnbezogenen Zahlungsrückständen betroffen wie Eigentümerhaushalte (6,8 % vs. 3,2 % der jeweiligen Gruppe).\* Die Bildung von Wohneigentum kann also helfen, sich langfristig finanziell abzusichern.
- In attraktiven Lagen kann Wohneigentum zudem Wertsteigerungen verzeichnen. Attraktive Lagen sind auch Regionen, die heute nicht die höchsten Preise haben.



Quellen: Allensbach-Umfrage 12099; Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

\* Sozialbericht 2024, Ein Datenreport für Deutschland, Kapitel 6.1.2, Tab. 4.

\*\* für Eigentumswohnungen in Städten und Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in Landkreisen (jeweils Bestand).

# Bürgschaften als Instrument zur Wohneigentumsförderung



## Ziel:

- Unterstützung von Haushalten beim Erwerb von Wohneigentum

## Funktionsweise:

- Land übernimmt **Bürgschaft** gegenüber Bank bei privater Immobilienfinanzierung
- Dadurch **höherer Fremdkapitalanteil** möglich → geringere Eigenkapitalanforderung für Wohneigentumsbildung

## Beispiel Luxemburg:

- Staatliche Bürgschaft bis zu **40 % des Kaufpreises** (max. 294.824 €)
- Voraussetzungen: Volljährigkeit und Aufenthaltsrecht, Sparnachweis über mind. drei Jahre (min. 1.000 €/Jahr), Einkommensgrenzen (z. B. Singles: < 98.000 €, Familien: < 136.000 €), **nur für Ersterwerber**

## Übertrag auf Deutschland:

- **Land oder Bund übernimmt anteilige Bürgschaft** für die Finanzierung
- Gilt **nur für selbstgenutztes Wohneigentum**
- Kombination mit Nachweis von Sparverhalten oder Eigenleistung möglich
- **Einkommensabhängige Staffelung** der Zugangskriterien
- Bürgschaft mit Obergrenze, um falsche Anreize zu vermeiden

## Vorteile:

- **Staatlicher Hebel ohne direkte Ausgaben**, da Bürgschaft nur im Ernstfall greift
- Geringes Ausfallrisiko: Anteil notleidender Wohnimmobilienkredite in DE (2019–2024): **Ø 0,8 %**
- Immobilien sichern Darlehen zusätzlich ab

## Herausforderungen & Grenzen:

- Gefahr von **Fehlanreizen** → daher Begrenzung und Sparpflicht
- **Haushalte mit niedrigerem Einkommen** profitieren nicht automatisch stärker
- Geringer Einfluss auf Erwerberverhalten (im Vergleich zu Versicherungsmodellen)

# Hypothekenversicherung zur Unterstützung des Eigentumserwerbs



## Ziel:

- Absicherung privater Immobilienkredite durch eine Versicherung → verbesserter Zugang zu Wohneigentum

## Funktionsweise:

- **Versicherung übernimmt Kreditraten bei Zahlungsausfall** (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Tod oder Krankheit)
- Finanzierung über einmalige Prämie

## Beispiel Niederlande:

- **Nationale Hypothekenversicherung „Nationale Hypotheek Garantie“**
- Gedeckt: Kredite bis 435.000 € (bis 461.600 € bei energieeffizientem Gebäude)
- Voraussetzungen: nur selbstgenutztes Eigentum, Einhaltung von Kreditvergaberichtlinien (z.B. max. Verschuldungsgrad)
- Prämie: 0,6 % der Kreditsumme

## Übertrag auf Deutschland:

- **Einführung einer staatlich unterstützten Hypothekenversicherung für selbstgenutztes Eigentum**
- Kombination mit Vorgaben zu Einkommen, Beleihung und Objektstandard
- Optionale Subventionierung der Prämie für Haushalte mit niedrigem Einkommen

## Vorteile:

- Reduzierung von Finanzierungskosten durch geringeres Risiko für Banken
- **Höherer Fremdkapitalanteil möglich – überwindet Eigenkapitallücke**
- Erreichbarkeit von Eigentum auch für Haushalte mit wenig Ersparnissen
- **Kosteneffizienter Zugang zur Eigentumsförderung bei hoher Teilnehmerzahl**

## Herausforderungen & Grenzen:

- Aufbau erfordert **zeitliche Vorlaufphase**, rechtliche Infrastruktur und **Kooperation mit Banken**
- Fehlanreize durch „sichere Kreditvergabe“ vermeiden → klare Haushaltsregeln nötig
- **Kein Ersatz, sondern Ergänzung zu anderen Förderinstrumenten**

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

# Nachrangdarlehen zur Verbesserung des Wohneigentumszugangs

## Ziel:

- Erleichterung des Wohneigentumserwerbs durch Ergänzung oder Ersatz fehlenden Eigenkapitals

## Funktionsweise:

- Öffentliche **Nachrangdarlehen** gelten als **eigenkapitalersetzend**
- Ermöglichen höheren Fremdkapitalanteil und bessere Bankkonditionen
- Einsetzbar für: Eigenkapitalanteil am Kaufpreis, Nebenkosten, Ergänzung zur Hauptfinanzierung

## Beispiel Deutschland (Schleswig-Holstein):

- Landesprogramm „**IB.SH Immo Eigentum**“
- Nachrangdarlehen für 40 % des Kaufpreises oder bis **150.000 €**, bei Familien oder besonders energieeffizienten Gebäuden: bis **200.000 €**
- **Keine Einkommensgrenze**, aber mind. **7,5 % Eigenkapital** (auch in Eigenleistung möglich)
- Bisher **>16.000 geförderte Haushalte**, viele mit 1 bis 2 Personen, **Ausfallquote: 0,1 %**

## Übertrag auf Deutschland (bundesweit):

- Bundesweites Programm über KfW oder Landesförderbanken
- Nachrangdarlehen zur Eigenkapitalergänzung oder für Erwerbsnebenkosten
- **Optional: zusätzliches spezifisches Darlehen zur Grunderwerbsteuerfinanzierung**
- Flexibel gestaltbar: Zinsstaffelung nach Einkommen, Kinderzahl, Energieeffizienz, Tilgungszuschüsse für definierte Gruppen (z. B. junge Familien, Klimaschutz)

## Vorteile:

- **Schnell einführbar**, da funktionierende Landesmodelle bestehen
- **Haushaltsverträglich** dank extrem niedriger Ausfallquoten
- **Hohe Hebelwirkung**: erleichtert Zugang zu regulären Bankdarlehen
- Besonders effektiv für **Ersterwerber und kleine Haushalte**

## Herausforderungen & Grenzen:

- Bedarf **klarer Kommunikation und Zielgruppenansprache**
- Begrenzte Mittel erfordern ggf. **soziale Priorisierung** (nach Einkommen, Haushaltstyp etc.)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

# Stufenmodell bei Grunderwerbsteuer

## Ziel:

- Sozial gerechtere Belastung beim Immobilienkauf durch **progressive Besteuerung nach Kaufpreishöhe**
- Entlastung von Haushalten im unteren und mittleren Preissegment

## Funktionsweise:

- Besteuerung **nur auf den Teil des Kaufpreises**, der die jeweilige Schwelle übersteigt
- Ersterwerberfreibeträge können ergänzend eingeführt werden

## Beispiel England & Nordirland:

- **Stamp Duty Land Tax**
  - 0 % bis 250.000 £
  - 5 % auf 250.001–925.000 £
  - 10 % auf 925.001–1.500.000 £
  - 12 % ab 1.500.001 £
  - Sonderregelung für Ersterwerber: 0 % bis 425.000 £ (bei Käufen bis 625.000 £)

## Übertrag auf Deutschland:

- **Vorschlag für bundesweite Staffelung:**
  - 0 % bis 250.000 €
  - 3,5 % auf 250.001–500.000 €
  - 5 % auf 500.001–1.000.000 €
  - 6,5 % auf 1.000.001–1.500.000 €
  - 8 % ab 1.500.001 €
- Optional: **Ersterwerberfreibetrag bis 400.000 €**

## ▪ Länderstaffelung vorstellbar

## Vorteile:

- **Zielgenaue Entlastung** bei kleineren/mittleren Objekten
- **Sozial treffsicher**, da vermögens- und preisbezogen
- **Haushaltsverträglich**, da nur Teilentlastung im unteren Bereich
- Kombinierbar mit anderen Maßnahmen (z. B. Nachrangdarlehen)

## Herausforderungen & Grenzen:

- **Kompetenz liegt bei den Ländern** → Eine einheitliche Umsetzung erfordert Koordination oder bundesweite Initiative



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

# Portabilität der Grunderwerbsteuer

## Ziel:

- Reduzierung von Umzugshürden durch Anrechnung bereits gezahlter Grunderwerbsteuer
- Förderung von Wohnraumanpassung bei veränderten Lebensumständen

## Funktionsweise:

- Beim Kauf einer neuen selbstgenutzten Immobilie kann ein Teil der zuvor gezahlten Grunderwerbsteuer **auf die neue Steuerlast angerechnet werden**

## Beispiel Belgien (Flandern) bis 2023:

- Anrechnung von bis zu **13.000 €** der alten Grunderwerbsteuer
- Bedingungen:
  - Beide Immobilien müssen **selbstgenutzt** sein
  - Verkauf der vorherigen Eigentumsimmobilie innerhalb von zwei Jahren

## Übertrag auf Deutschland:

- Einführung eines **Grunderwerbsteuerübertragungsmodells** bei Eigentumswechsel innerhalb eines Haushaltslebenszyklus
- **Förderung von Umzügen** bei Familienzuwachs, Verkleinerung im Alter oder regionaler Neuorientierung
- Umsetzung über Länderregelungen oder bundeseinheitlich möglich

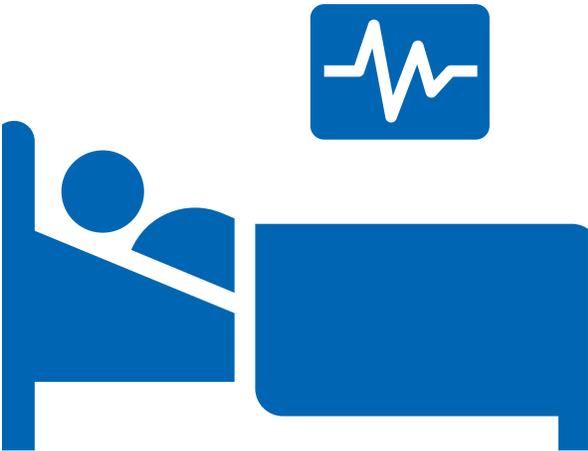
## Vorteile:

- **Mobilitätsfreundlich** – erleichtert den Wechsel in passende Wohnformen
- **Wohnraumeffizienz** – unterstützt freiwillige Verkleinerung und Flächentausch
- **Sozial gerecht** – vermeidet doppelte Besteuerung bei Umzug im selbstgenutzten Eigentum
- **Gezielter Anreiz** statt pauschaler Steuersenkung

## Herausforderungen & Grenzen:

- **Keine Wirkung bei Ersterwerb:** Portabilität greift nur bei Eigentümern mit Vorbesitz – zusätzliche Förderinstrumente für Ersteinsteiger notwendig
- **Verwaltungsaufwand:** Finanzämter müssen Erwerbsverläufe verknüpfen, Fristen prüfen und Anrechnungsansprüche individuell berechnen

# Pflegekosten-Bonus bei Verkauf großer Immobilie im Alter



## Ziel:

- Förderung freiwilliger Umzüge älterer Eigentümer in kleinere, altersgerechte Wohnungen
- Mobilisierung von Wohnraum
- Stärkung der privaten Pflegevorsorge

## Funktionsweise:

- Beim **Verkauf einer großen, selbstgenutzten Immobilie** und dem Umzug in eine kleinere, Eigentumswohnung erhalten ältere Haushalte einen **einmaligen Zuschuss**
- Dieser Zuschuss ist **zweckgebunden** für Vorsorge im Pflegefall oder altersgerechten Umbau

## Beispiel Australien:

- **Downsizer Super Contribution**
- Haushalte ab 55 Jahre können nach Immobilienverkauf bis zu **300.000 AUD\*** steuerfrei in ihre Altersvorsorge einzahlen
- Anreiz zur effizienten Wohnflächennutzung und Altersabsicherung wird kombiniert

## Übertrag auf Deutschland:

- **Berechtigte:** Eigentümer ab 50 Jahre
- **Voraussetzungen:**
  - Verkauf eines selbstgenutzten, familiengerechten Hauses oder einer großen Wohnung
  - Umzug in eine kleinere Wohnung
- **Bonus:** z. B. **10.000–20.000 €** einmalig, einsetzbar für:
  - Pflegezusatzversicherung
  - Pflegerücklage (z. B. bei Versicherungen, Bausparkassen)
  - Barrierefreien Umbau der neuen Immobilie
- Prinzip auf Mietwohnungen übertragbar

## Vorteile:

- **Wohnflächen effizienter genutzt**, insbesondere im Einfamilienhaussegment
- **Entlastung des Pflegesystems** durch gezielte Vorsorge
- **Sozialpolitisch wirksam**, da Bonus gezielt Haushalte mit Veränderungsbereitschaft unterstützt
- Stärkt Selbstbestimmung im Alter

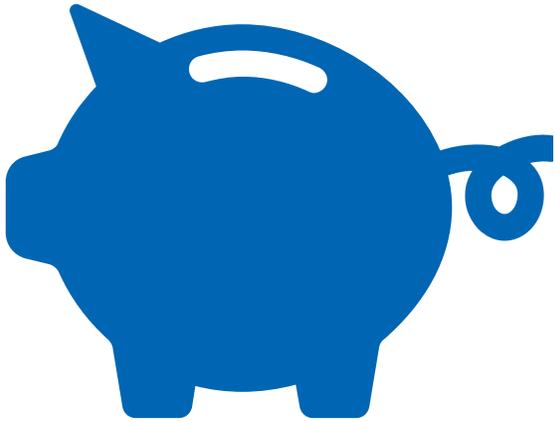
## Herausforderungen & Grenzen:

- **Verwaltungsaufwand und Nachweisprüfung** (Selbstnutzung, Verkaufszeitpunkt, Mittelverwendung)
- **Zielgruppe oft immobilientreu** – Anreiz muss stark genug sein

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

\* entspricht rund 168.450 € (17.04.2025)

# Wohn-Eigenkapitalkonto



## Ziel:

- **Frühzeitiger und systematischer Aufbau von Eigenkapital für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum**

## Funktionsweise:

- Verbindung von Wohnraumpolitik und frühzeitiger Altersvorsorge
- **Zweckgebundenes Vorsorgekonto**, auf das regelmäßige Beiträge eingezahlt werden
- Verwendung für Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum durch kombinierte Beiträge von Arbeitnehmern, Arbeitgebern und ggf. Staat

## Beispiel Singapur:

- **Central Provident Fund**
- Beiträge fließen in drei Konten, u. a. „**Ordinary Account**“
- Verwendung möglich für:
  - Anzahlung und Erwerbsnebenkosten
  - Kreditrückzahlung bei selbstgenutztem Eigentum
- **Starke Bindung an Wohn- und Altersvorsorgeziele**

## Übertrag auf Deutschland:

- Einführung eines **freiwilligen Wohn-Eigenkapitalkontos** mit Zweckbindung
- Beiträge von:
  - Arbeitnehmern
  - Arbeitgebern (z. B. als Element betrieblicher Vorsorge)
  - Staat (z. B. steuerliche Förderung, Zuschüsse für junge Haushalte)
- Zweckgebunden für Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

## Vorteile:

- **Frühzeitige und planbare Vermögensbildung für Wohneigentum**
- Vermeidung von Überschuldung durch solide Eigenkapitalbasis
- **Kombiniert Vorsorgekultur mit Eigentumspolitik**
- Positive Wirkungen auf **Vermögensbildung junger Haushalte**

## Herausforderungen & Grenzen:

- Politisch sensibel: Nähe zu Zwangssparen → muss freiwillig und attraktiv ausgestaltet sein
- **Wirkt nur langfristig – kein Instrument für kurzfristige Krisenbekämpfung**

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)**
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Effizienteres Bauen

## Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen?

- **Planungssicherheit und Effizienz im Neubau sind entscheidende Hebel für bezahlbares Wohnen.**
- Eine stärker strukturorientierte Reformpolitik kann Bürokratie abbauen, Bauzeiten verkürzen und die Kosten im Wohnungsbau senken.
- Internationale Beispiele zeigen: Diese Reformen gelingen **auch ohne direkte Subventionen** – durch intelligente Vereinfachung und Standardisierung:
  - **Typengenehmigung durch „Musterbuch“ (Australien)**
    - Vorgeprüfte Haustypen gelten als automatisch genehmigt, schnellere Verfahren, geringere Planungskosten
  - **Genossenschaftliches Wohneigentum (Frankreich)**
    - Marktgetragene Lösung mit genossenschaftlicher Struktur, günstigerer Zugang zu Wohneigentum
  - **Digitalisierung des Bauantragsprozesses (Finnland und Norwegen)**
    - Einreichung von 3D-Modellen, automatische Prüfungen ersetzen viele Einzelabstimmungen
  - **Wiederverwendung bereits bestehender Wohnkonzepte (Niederlande)**
    - Serielles Bauen senkt Baukosten um bis zu 22 %, Qualität durch Wiederholbarkeit
  - **Flexibilität bei Auslegung technischer Vorschriften (Frankreich)**
    - Abweichung von Normen möglich, wenn Schutzziel gleichwertig erfüllt, Innovationen statt Überregulierung
  - **Reduktion technischer Bauvorgaben (Dänemark)**
    - Entschlackung der Bauvorschriften auf das Wesentliche, Fokus auf Schutzziele statt Detailanforderungen
  - **Flexiblere Standards im sozial geförderten Wohnraum (Schweden)**
    - Reduzierte technische Anforderungen bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau senken Kosten um bis zu 15 %
  - **Rettungswegkonzepte neu denken (Niederlande)**
    - Durch flexible Brandschutzkonzepte lassen sich 3 bis 8 % der Baukosten sparen
- Eine moderne Wohnungspolitik braucht mutige Strukturreformen im Bauwesen: Entbürokratisierung, Digitalisierung, Standardisierung – bezahlbares Wohnen beginnt mit baulicher Ermöglichung.

# Vorgeprüfte Typengenehmigungen



## Ziel:

- **Bürokratie abbauen und Genehmigungszeiten verkürzen**
- Durch die **vorevaluierte Bauplanung** können Projekte schneller starten, was Kosten spart

## Funktionsweise:

- **Einführung eines „Musterbuchs“** mit vorab geprüften Entwürfen für standardisierte Wohnbauten (z. B. Reihenhäuser, Geschosswohnungen)
- **Die Entwürfe gelten als vorab baugenehmigt und können von Bauherren direkt übernommen werden**

## Beispiel Australien (New South Wales):

- **„Pattern Book“**
- Umsetzung in mehreren Kommunen, darunter Sydney
- Zunächst fünf architektonisch prämierte Typenhäuser im Katalog
- Bestreben: **Qualität sichern, gleichzeitig schnelle Genehmigungen ermöglichen**

## Übertrag auf Deutschland:

- Einführung eines bundesweiten oder landesweiten **Typenhaus-Katalogs** mit vorgeprüften Bauentwürfen
- **Zentrale Prüf- und Zulassungsstelle** notwendig
- Nutzung optional, aber **attraktiv für private und institutionelle Bauherren**
- Kombination mit **digitalen Genehmigungsverfahren** denkbar

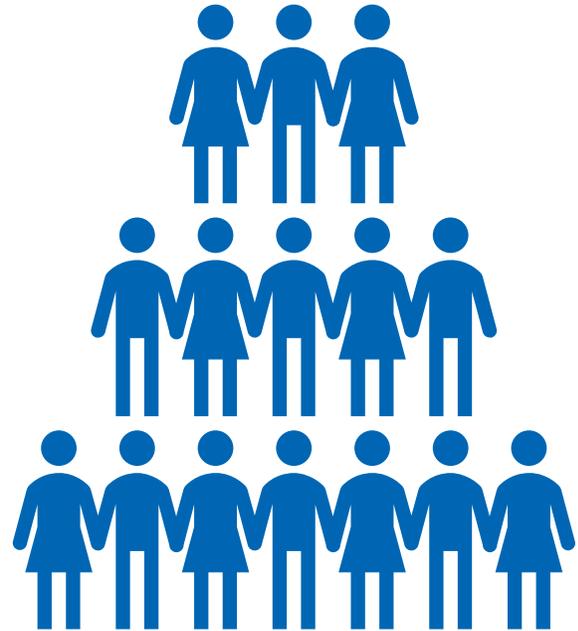
## Vorteile:

- **Beschleunigte Verfahren** durch Wegfall individueller Prüfung
- **Kostensenkung** bei Planung und Antragstellung
- **Architektonische Mindestqualität** durch Vorauswahl
- **Skalierbarkeit** für serielle Bauprojekte

## Herausforderungen & Grenzen:

- Erfordert **Koordination zwischen Ländern** bei Musterbauordnung bzw. Zulassungsverfahren
- Gefahr von **gestalterischer Uniformität** ohne vielfältige Typenvielfalt
- **Akzeptanz durch Bauämter** und Kommunen muss gewährleistet sein
- Anpassungsbedarf an lokale Bauvorgaben trotz Standardisierung (z. B. Bebauungsplan)

# Genossenschaftliches Wohneigentum



## Ziel:

- Ermöglichung von dauerhaft bezahlbarem Wohneigentum durch Trennung von Boden und Gebäude

## Funktionsweise:

- Boden bleibt im Eigentum eines gemeinwohlorientierten Fonds („Organisme de foncier solidaire“, OFS)
- Gebäude wird separat verkauft – Käufer zahlt nur niedrigen Erbbauzins für die Bodennutzung
- Erbbaurecht meist 99 Jahre, mit Verlängerungsoption

## Beispiel Frankreich:

- Anwendung des Modells **Bail Réel Solidaire (BRS)** seit 2017
- Beispiel: **Reihenhaus für 225.000 € statt 450.000 €** auf dem freien Markt
- Zielgruppe: Haushalte mit **mittlerem Einkommen**
- Städte wie Rennes und Nantes planen **Tausende BRS-Wohnungen pro Jahr**

## Übertrag auf Deutschland:

- Statt staatlichen Fonds: **marktgetragene Lösung mit genossenschaftlicher Struktur**
- Idee: **Unternehmen oder Verbände schließen sich zu Boden- oder Eigentumsgenossenschaften zusammen**
- Sie erwerben Grundstücke und stellen diese über **Erbbaurecht für selbstgenutztes Eigentum** bereit
- Nutzer erwerben die Gebäude oder Wohnungen zu **dauerhaft günstigen Konditionen**
- Erste Pilotprojekte durch „**Verband Job & Wohnen**“

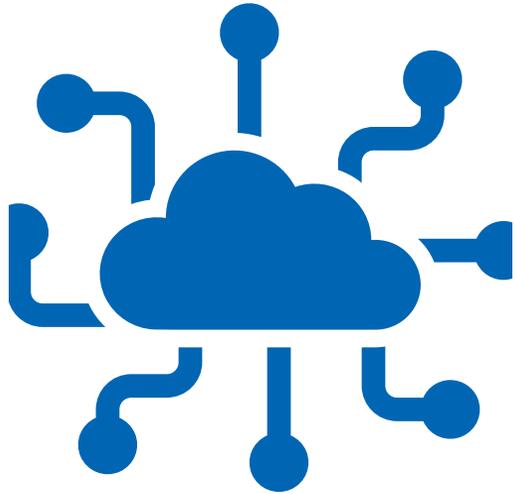
## Vorteile:

- **Bezahlbares Eigentum** auch ohne staatliche Zuschüsse
- **Vermögensbildung** für Normalverdiener durch Eigentumsmodell
- **Flächenschonend und sozial ausgewogen**, da keine Spekulation mit Boden
- Unternehmen fördern Wohnraumversorgung und Mitarbeiterbindung

## Herausforderungen & Grenzen:

- Erfordert initiale **Koordination und Kapitalbündelung** privater Akteure
- **Kommunale Unterstützung** bei Grundstückszugang oft entscheidend
- **Akzeptanz bei Käufern** muss durch Transparenz und langfristige Sicherheit geschaffen werden

# Digitalisierung des Bauantragsprozesses



## Ziel:

- Beschleunigung und Effizienzsteigerung bei Baugenehmigungen durch **digitale Antragstellung und automatisierte Prüfverfahren**

## Funktionsweise:

- **Digitale Einreichung von Bauanträgen** als 3D-BIM\*-Modelle
- Nutzung von Software zur **automatisierten Prüfung** baurechtlicher Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Statik, Energie)
- **Digitale Kommunikation** zwischen Antragstellern und Genehmigungsbehörden
- Integration der beteiligten Fachstellen über zentrale Plattformen

## Beispiel Finnland & Norwegen:

- **Finnland:** Plattform „**Lupapiste**“ – zentrales Portal zur digitalen Einreichung und Bearbeitung von Bauanträgen → Unterstützt BIM-basierte Antragstellung, automatisierte Prüfungen und **Kommunikation zwischen Behörden und Antragstellern**
- **Norwegen:** Entwicklung unter Leitung des Direktorats für Bauqualität (DiBK), u. a. über Projekte wie „**EByggesak**“ → **Bestreben: Vollständige Digitalisierung** inkl. automatisierter Regelprüfung von 3D-Modellen

## Übertrag auf Deutschland:

- Erste Pilotverfahren in mehreren Bundesländern laufen (z. B. Bayern, NRW)
- Langfristige Umsetzung möglich durch: BIM-Integration in die Landesbauordnungen
- Harmonisierung der Prüfkriterien und Formate
- Ziel: Verbindliche Digitalisierung aller Genehmigungsprozesse bis 2030
- In Deutschland wird die **digitale Baugenehmigung** im Rahmen des Projekts „**Bauantrag Digital**“ und der geplanten Plattform „**Bauportal Deutschland**“ vorangetrieben

## Vorteile:

- **Deutliche Zeitersparnis** bei der Bearbeitung
- **Fehlerreduktion** durch automatisierte Prüfungen
- **Kostenreduktion** für Bauherren und Behörden
- Erhöhte **Transparenz und Nachvollziehbarkeit** im Verfahren

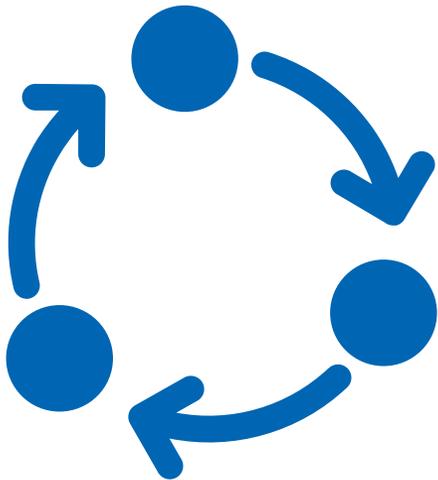
## Herausforderungen & Grenzen:

- **Föderale Zuständigkeiten** und unterschiedliche Landesbauordnungen
- Hoher **Initialaufwand** für IT-Infrastruktur und Schulung

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

\* Building Information Modeling.

# Wiederverwendung bereits bestehender Wohnkonzepte



## Ziel:

- **Senkung von Baukosten und -zeiten** durch Wiederverwendung geprüfter Wohnkonzepte und industrielle Vorfertigung

## Funktionsweise:

- Entwicklung **wiederverwendbarer Wohnbaukonzepte** durch Wohnungsunternehmen und Baufirmen
- **Industrielle Vorfertigung und Wiederholbarkeit**

## Beispiel Niederlande:

- **Seriell** („Konzeptionelles“) **Bauen** („conceptueel bouwen“) mit standardisierten Gebäudetypen
- Anwendung v. a. im sozialen Wohnungsbau, landesweit verbreitet
- Evaluation von 60 Bauprojekten zeigt: Serielles Bauen ist im Durchschnitt **22 % günstiger** und etwa **16 Monate schneller** als herkömmlicher Bau

## Übertrag auf Deutschland:

- **Erste Ansätze vorhanden:** z. B. serielle Ausschreibungen der öffentlichen Hand, Typenhäuser im Kita-Bereich
- **Potenzial für mehr:** Einführung zentraler Typengenehmigung für Standardbauten
- Stärkere Bündelung durch Wohnungsbaugesellschaften zur Nachfragestabilisierung

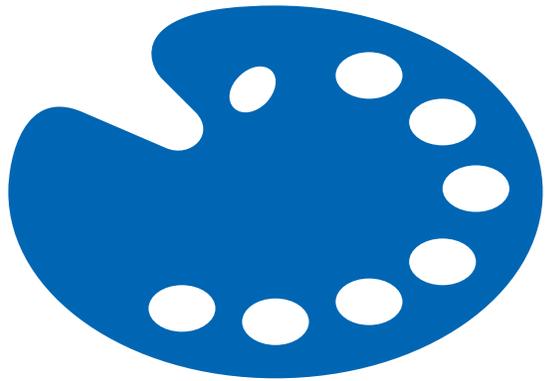
## Vorteile:

- **Kosteneffizienz** durch Skaleneffekte
- **Bauzeitverkürzung** durch Wiederholbarkeit
- **Hohe Ausführungsqualität** bei geringerem Risiko
- **Einfachere Ausschreibung & Planung**

## Herausforderungen & Grenzen:

- Erfordert **Zentralisierung von Genehmigungen** (bundes- oder landesweit)
- **Kommunale Bauämter** müssen Standardzulassungen anerkennen
- Gefahr gestalterischer **Monotonie**, wenn Vielfalt nicht aktiv gesteuert wird
- **Marktkonzentration** bei wenigen Anbietern möglich – Wettbewerb sichern

# Flexibilität bei Auslegung technischer Vorschriften



## Ziel:

- **Förderung von Innovation und Kostensenkung** im Bauwesen durch **flexible Auslegung technischer Vorschriften**

## Funktionsweise:

- **Abweichung von Bauvorschriften erlaubt**, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die **Schutzziele gleichwertig erfüllt** werden
- Anwendbar z. B. bei: Brandschutzanforderungen, technischen Normen, Barrierefreiheit oder Energieeffizienz
- Geregelter Ausnahmeprozess mit Fachprüfung und Nachweispflicht

## Beispiel Frankreich:

- Gesetz **ESSOC (2018)** führte das „**Permis de faire**“ bzw. „**Permis d’innover**“ ein
- Pilotprojekte u. a.:
  - **Rekonstruktion eines Seniorenwohnheims in Paris:** alternativer Brandschutzansatz mit vereinfachter Fluchtwegregelung bei gleichwertigem Sicherheitsniveau
  - **Schulerweiterung in Aubervilliers:** Nutzung von recycelten Materialien bei Einhaltung bauphysikalischer Mindeststandards
  - **Wohnungsbauprojekt in Marseille:** Reduktion akustischer Anforderungen in nicht lärmsensiblen Bereichen (z. B. Flure), um kostengünstiger bauen zu können

## Übertrag auf Deutschland:

- Die deutschen Landesbauordnungen sind ebenfalls **zielorientiert** (z. B. „Gebäude müssen standsicher, brandsicher etc. sein“)
- Eine **Experimentierklausel** könnte z. B. erlauben: alternative Konstruktionsweisen (Holz, Leichtbau) und flexiblere Standards bei Wohnbau

## Vorteile:

- **Fördert technische und architektonische Innovation**
- **Reduziert Baukosten**, wenn überdimensionierte Standards vermieden werden
- **Pragmatische Lösungen** bei knappen Budgets möglich

## Herausforderungen & Grenzen:

- Erfordert **klare Verfahrensregeln und Prüfinstanz**
- Gefahr von **Rechtsunsicherheit** bei unklaren Nachweisen

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

# Entschlackung der Baunormen

## Ziel:

- **Vereinfachung und Verständlichkeit** des Baurechts durch Reduktion überregulierter Detailnormen

## Funktionsweise:

- Vereinheitlichung und **Reduktion von technischen Vorschriften**
- Einführung eines „**Regelchecks**“ für neue Normen (Kosten-Nutzen-Verhältnis)
- Behörden erhalten standardisierte Formulierungshilfen
- Fokus auf **Schutzziele statt Detailanforderungen**

## Beispiel Dänemark:

- Umsetzung durch **Bygningsreglement 2018** („*Bauvorschriftenverordnung 2018*“), begleitet von „**Forenkling af byggereglerne**“ („*Vereinfachung der Bauvorschriften*“)
- Reduktion von über 800 auf ca. 200 technische Einzelvorgaben
- Hohe Akzeptanz durch digitale Zugriffsmöglichkeiten und verständliche Struktur

## Übertrag auf Deutschland:

- Überprüfung der Vielzahl technischer Normen (z. B. DIN 180xx-Reihe, Landesbauordnungen) auf **Notwendigkeit und Kostenwirkung**
- Einführung einer „**Regulierungsbremse**“ im Bausektor – neue Vorgaben nur mit Wirkungsfolgenabschätzung
- Nutzung digitaler Baunormenplattformen mit Kommentierungsfunktion

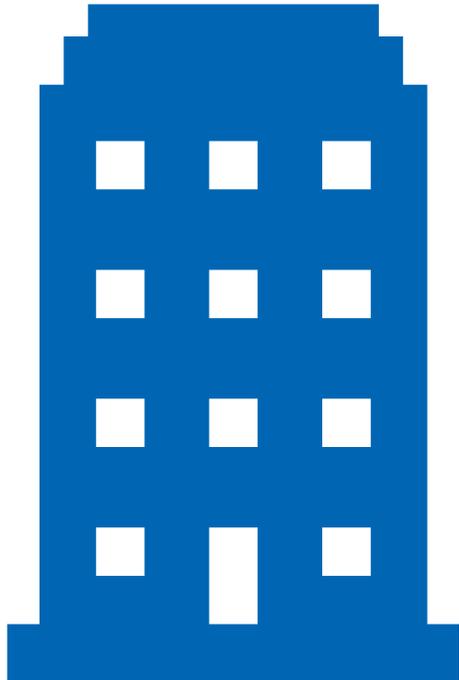
## Vorteile:

- **Kostensparnis** in der Planungsphase
- **Erleichterung für kleinere Bauherren und Architekturbüros**
- Erhöhte **Rechtssicherheit durch Klarheit**

## Herausforderungen & Grenzen:

- Politisch anspruchsvoll: Reduktion bestehender Vorschriften trifft etablierte Interessen
- Gefahr von Lücken, wenn Schutzziele nicht eindeutig formuliert sind
- Abstimmung zwischen Bund, Ländern und Normungsgremien notwendig

# Flexiblere Standards im sozial geförderten Wohnungsbau



## Ziel:

- **Kostensenkung und Beschleunigung** des geförderten Wohnungsbaus durch **funktionale Mindeststandards**

## Funktionsweise:

- Reduktion technischer Anforderungen bei geförderten Projekten, z. B. vereinfachte Raumzuschnitte, geringere Stellplatz- und Ausstattungsanforderungen
- Klar definierte Mindestanforderungen: z. B. Funktionalität, Barrierearmut, Brandschutz
- Trennung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Standard

## Beispiel Schweden:

- Grundlage: **Boverkets föreskrifter och allmänna råd för bostäder med särskilda krav (BFS 2016:6)** („Verordnungen und allgemeine Hinweise der Behörde für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumplanung für Wohnraum mit besonderen Anforderungen“)
- Ziel: reduzierte Anforderungen z. B. an Raumgrößen, Ausstattung oder Belichtung bei gefördertem Wohnraum
- **Baukostensenkung um bis zu 15 % in Modellprojekten**
- Politisch flankiert, breite Anwendung durch öffentliche Bauträger

## Übertrag auf Deutschland:

- Möglichkeit: **vereinfachte Anforderungen im geförderten Wohnungsbau**, z. B.
  - Wegfall von Stellplatzpflichten
  - reduzierte bauliche Komfort- und Energieanforderungen bei bestimmten Projekten
- Ausgestaltung in Form einer Experimentierklausel für den sozial geförderten Wohnraum denkbar
- Potenzial insbesondere in **eng kalkulierten Bauprojekten in Ballungsräumen**

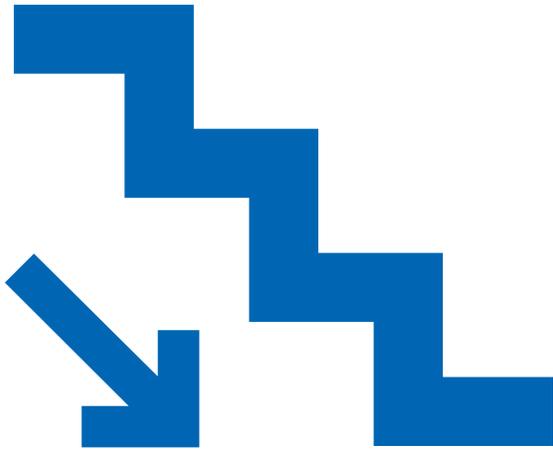
## Vorteile:

- **Niedrigere Baukosten** bei vergleichbarer Wohnqualität
- **Schnellere Planung und Genehmigung**
- Ermöglicht **breitere Förderkulisse** ohne Mehrbelastung der öffentlichen Haushalte

## Herausforderungen & Grenzen:

- Qualitätssicherung notwendig (z. B. durch zentrale Prüfstellen)
- Lokale Akzeptanz bei Abweichung von etablierten Standards erforderlich

# Rettungswegkonzepte neu denken



## Ziel:

- Kosten senken durch **flexible Fluchtwegkonzepte im Wohnungsbau** – ohne Einbußen bei der Sicherheit

## Funktionsweise:

- Das niederländische Baurecht – konkret das **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** – ersetzt **starre bauliche Vorgaben durch funktionale Schutzziele**
- **Flexibler Rahmen für alternative Brandschutzlösungen**, z. B.:
  - **Abweichung von Standardanforderungen** wie zwei notwendigen Treppenhäuser
  - **Zulässigkeit alternativer Erschließungsformen**, wenn die Sicherheit nachgewiesen wird
  - **Gleichwertigkeitsnachweise** („gelijkwaardige oplossing“) als rechtlich verankertes Instrument
  - Förderung von **innovativen Gebäudekonzepten** bei gleichwertigem Sicherheitsniveau

## Beispiel Niederlande:

- „Stories“ (Amsterdam)
- **10-geschossiger Holzhybridbau** mit nur **einem Treppenhaus**
- Erschließung über **offene Laubengänge mit Rauchpufferfunktion**
- Sicherheitsnachweis über **Gesamtkonzept** statt Einzelvorschrift
- **Ersparnis laut Evaluation:**
  - **3.500 bis 11.250 € (3 bis 8 %) je Wohnung** durch **Reduktion technischer Anforderungen beim Brandschutz**, insbesondere durch Verzicht auf zweites Treppenhaus
  - Zusätzliche 5.000 € durch Anpassungen beim Schallschutz
  - Zusammengefasstes Einsparpotenzial von **bis zu 12 % der durchschnittlichen Baukosten** von insgesamt 133.000 € je Wohnung

## Übertrag auf Deutschland:

- Heute: **zwei bauliche Rettungswege** ab ca. drei Vollgeschossen gesetzlich vorgeschrieben
- Öffnung denkbar durch:
  - **Pilotprojekte mit Ein-Treppenhaus-Konzepten**, kombiniert mit Sicherheitsmaßnahmen
  - **Experimentierklauseln** oder Ausnahmeregeln in Landesbauordnungen
  - Langfristig: **schutzzielorientierte Systematik** analog zum Bbl prüfen und etablieren

## Vorteile:

- **Erhöhte Gestaltungsfreiheit** für moderne Bauformen
- **Mehr nutzbare Fläche** je Gebäudegrundfläche
- **Schnellere Planung und Genehmigung**, wenn weniger technische Detailanforderungen greifen

## Herausforderungen & Grenzen:

- **Bauordnungsanpassung notwendig**
- **Akzeptanz** bei Bewohnern und Brandschutzbehörden wichtig für Umsetzung

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (2025)

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) **Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)**
6. Methodik (Seite 111 – 113)

# Ergebnisübersicht: Zukunftssampel

## Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln?

- Die Zukunftssampel als Entwicklungsprognose basiert auf zwei Subindizes (regionale Leistungsfähigkeit und regionale Zukunftsfähigkeit) sowie auf der Verflechtung mit wirtschaftlichen Kraftzentren, die Ausstrahlungseffekte generieren. Im Ergebnis prognostiziert die Zukunftssampel besonders für Süddeutschland und metropolitane Räume eine positive Entwicklung.
- Der Neubaubedarf (vgl. Neubaubedarfe, Folie 30) wird gerade in den Ballungsräumen durch starken Zuzug (vgl. Einwohnerprognose, Folie 58) weiterhin hoch sein. Die urbanen Zentren haben eine immense Sogwirkung und versprechen attraktive Arbeitsplätze. Die dynamischste Entwicklung wird insgesamt für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Herne am geringsten ausfällt.
- Die Ausstrahlungseffekte der Metropolen auf das Umland sind unterschiedlich stark. Während um München und Stuttgart praktisch das gesamte Umland profitiert und auch Berlin mittlerweile weit auf das Umland ausstrahlt, erreichen die Ausstrahlungseffekte um Frankfurt und Hamburg eine etwas geringere und um Köln und Düsseldorf eine merklich geringere räumliche Ausdehnung.
- Periphere ländliche Regionen vor allem im Ostdeutschland profitieren voraussichtlich nur schwach bis gar nicht. Auch alle westdeutschen Flächenländer haben jedoch Landkreise, für die nur eine unterdurchschnittliche Entwicklung prognostiziert wird.
- Vereinzelt starke Inseln, die in den nächsten Jahren voraussichtlich überdurchschnittlich profitieren könnten, gibt es in vielen Regionen Deutschlands. Dazu gehören Bochum, Dortmund und Essen im Ruhrgebiet, aber auch Weimar und Jena in Thüringen.

# Blick in die Regionen

## Regionale Attraktivität im Detail

### Regionalranking 2024: Regionale Leistungsfähigkeit

- Auch 2024 führt der Landkreis München das Regionalranking der IW Consult an. Auf den Plätzen folgen die Städte Mainz und Coburg. Insbesondere die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz macht einen gewaltigen Sprung (+151 Plätze im Vergleich zum Vorgängerranking 2022). Der Sprung ist maßgeblich auf Folgeeffekte durch den Erfolg von BioNTech zurückzuführen. Die 20 stärksten Regionen des Rankings werden mit elf Regionen weiterhin von Bayern dominiert.
- Jeweils drei Regionen in den Top 20 stammen aus den Bundesländern Hessen und Baden-Württemberg. In Hessen konzentrieren sie sich rund um die Finanzmetropole Frankfurt am Main. Mit Leverkusen ist eine Region aus Nordrhein-Westfalen in den Top 20.
- Unter den stärksten zwanzig Regionen liegt mit dem Landkreis Dahme-Spreewald lediglich eine Region in Ostdeutschland. Die Region in Brandenburg, welche an Berlin grenzt, kann sich im Vergleich zu 2022 um drei Plätze steigern und landet im aktuellen Ranking auf Platz 8.
- Die drei Ruhrgebietsstädte Herne, Gelsenkirchen und Duisburg bilden das Schlusslicht des Regionalrankings. Insgesamt sind gleich neun NRW-Regionen unter den letzten 20 Platzierungen zu finden.

### Zukunftsindex 2030: Regionale Zukunftsfähigkeit

- Aufgrund disruptiver Entwicklungen wie der Digitalisierung, des demografischen Wandels, der Dekarbonisierung und neuer Formen der Globalisierung ergeben sich für Regionen sowohl erhebliche Chancen als auch verschiedene Herausforderungen.
- Wie gut Regionen auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet sind, lässt sich mithilfe des Zukunftsindex abschätzen. Dabei tragen verschiedene Faktoren zu einer erfolgreichen Standortentwicklung bei und werden im Index berücksichtigt. Neben einer hohen Akademiker- und Ingenieursquote zählen beispielsweise auch ausgeprägte Forschungsaktivitäten, eine hohe Beschäftigung in Wirtschaft-4.0-affinen Branchen und in der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie eine leistungsfähige Breitbandversorgung dazu.
- Die südhessische Großstadt Darmstadt liegt unter anderem mit besonders vielen Hochschulabsolventen in MINT\*-Fächern auf Platz 1. Den zweiten Platz belegt das forschungs- und patentstarke Stuttgart. Großstädte profitieren als Bildungs- und Forschungsstandorte sowie Kulturräume überdurchschnittlich.
- Elf Regionen in den Top-20 stammen aus Baden-Württemberg und Bayern. Die besten ostdeutschen Regionen sind Weimar, Jena und Potsdam.

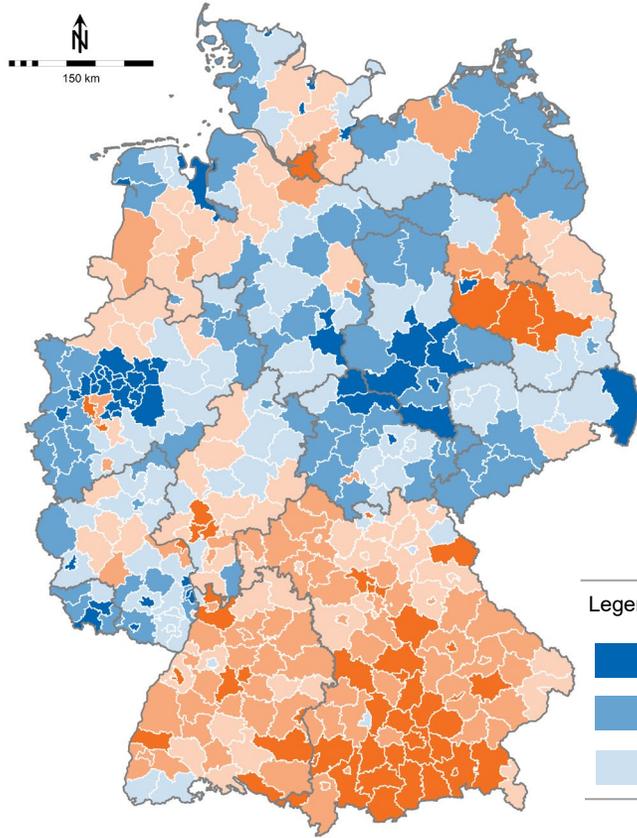


Welche Regionen liegen im Regionalranking vorne und weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf?

# Die Spitzenplatzierungen im Regionalranking werden weiterhin von Regionen im Süden der Republik dominiert - im Zukunftsindex von solchen mit hoher Kultur- und Forschungsdichte.

## Regionalranking 2024 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit



### Das Regionalranking:

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

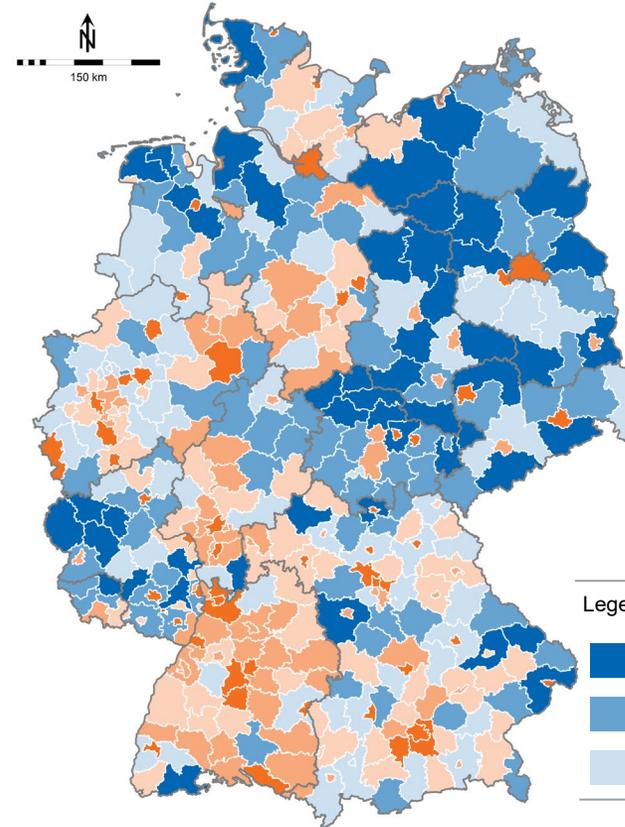
Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



## Zukunftsindex 2030

Index zur Messung der regionalen Zukunftsfähigkeit



### 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, 2025

## Der Immobilienmarkt ist ein Spiegelbild der zukünftigen 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 110) – 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 2024:  
Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit.
2. Zukunftsindex 2030:  
Index zur Messung die Zukunftsfähigkeit.

Zusätzlich werden bei der Zukunftssampel Ausstrahlungseffekte von Metropolen berücksichtigt. Die Ausstrahlungseffekte der Metropolen werden über Pendlerverflechtungen berechnet (mindestens 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pendeln in eine Metropole).

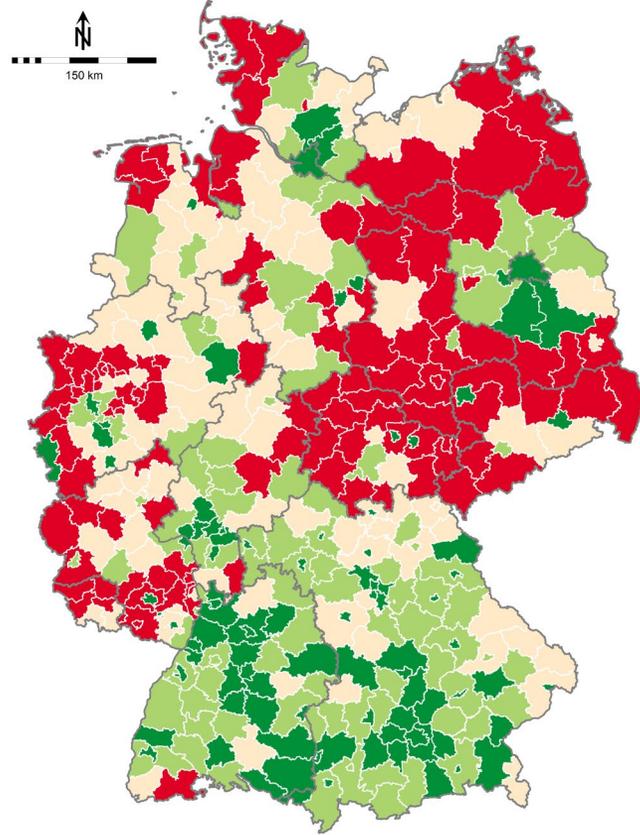


Wie werden sich die Regionen in Deutschland in den nächsten Jahren entwickeln?

## Hervorragende Aussichten haben zumeist metropolitane Räume. In Süddeutschland sind positive Entwicklungen aber auch in der Fläche zu erwarten.

### Zukunftssampelpel

Index



#### Die Zukunftssampelpel:

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.



Ø DE: 50,0 Indexpunkte



Max.:

87,7 Indexpunkte LK München

Min.:

32,0 Indexpunkte Herne

Legende: Zukunftssampelpel; Anzahl der Regionen in Klammern

- Negative Aussichten (118 Regionen)
- Unterdurchschnittliche Aussichten (92)
- Überdurchschnittliche Aussichten (99)
- Hervorragende Aussichten (91)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2025

- Hervorragende Aussichten hat hauptsächlich der Süden Deutschlands. 60 der insgesamt 91 Regionen mit hervorragenden Aussichten liegen in Bayern oder Baden-Württemberg. Sieben Regionen befinden sich in Südhessen.
- Starke Aussichten haben häufig auch Metropolregionen wie Hamburg, das Rheinland und insbesondere Berlin-Brandenburg. Um die Bundeshauptstadt Berlin sind die Aussichten für die Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald hervorragend. Für fünf weitere Landkreise sind sie überdurchschnittlich.
- In den ostdeutschen Flächenländern liegen insgesamt sieben Regionen mit hervorragenden und neun mit überdurchschnittlichen Aussichten. Darunter ist der Ilm-Kreis in Thüringen als einziger ostdeutscher Landkreis, der nicht an Berlin grenzt.
- In allen westdeutschen Flächenländern gibt es auch ländliche Räume mit unterdurchschnittlichen Aussichten. Negativ sind die Prognosen hingegen häufig in den ländlichen Gebieten Ostdeutschlands und in den Grenzgebieten in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.

# Methodik

# Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Seite 4 – 7)
2. Status quo und Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in den letzten Jahren (Seite 8 – 30)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 9 – 14)
  - b) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Seite 15 – 22)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 23 – 30)
3. Von Berlin bis Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in den Metropolen und deren Umland? (Seite 31 – 43)
4. Wohnpräferenzen und -möglichkeiten (Seite 44 – 82)
  - a) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 43 – 58)
  - b) Unsere große Bevölkerungsbefragung: Wie wichtig ist uns eine eigene Immobilie? (Seite 59 – 82)
5. Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes (Seite 83 – 110)
  - a) Wohneigentumskultur stärken: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 84 – 94)
  - b) Effizienteres Bauen: Was können wir aus (inter-)nationaler Best Practice lernen? (Seite 95 – 104)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln? (Seite 105 – 110)
6. **Methodik (Seite 111 – 113)**

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

## Berechnung der Flächenerschwinglichkeit (m<sup>2</sup> für Investitionsvolumen von 360.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2025 durchschnittlich 360.000 € ausgegeben (Stand: Februar 2025).
- Es wird gezeigt, wie groß die Immobilien sind, die man sich mit dieser durchschnittlichen Investitionssumme in den jeweiligen Kreisen und Städten Deutschlands leisten kann.
- Die Analyse beruht auf zwei Datenquellen.
  1. Preisdatenbank der Value AG (Value Marktdatenbank), aus der die m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) stammen.
  2. Die Datenbank der Europace AG, aus der das durchschnittliche Transaktionsvolumen und der durchschnittliche Beleihungsauslauf in die Analyse einfließen.

## Berechnung von Wohneigentumsquoten

- Grundlage der Berechnungen von Wohneigentumsquoten ist das sozio-oekonomische Panel (SOEP).
- Das SOEP ist ein umfangreicher Mikrodatsatz, um das Leben in Deutschland facettenreich abzubilden: detaillierter Fragenkatalog zu Einkommen, Wohnen, Erwerbstätigkeit, Bildung und Gesundheit.
- Jährliche repräsentative Wiederholungsbefragung seit 1984.
- Flächendeckend für ganz Deutschland und alle Bevölkerungsschichten und -gruppen.
- Befragung von 15.000 Haushalten bzw. 30.000 Personen.

## Berechnung der Preise und der Preisdynamik

- Grundlage der Berechnungen ist eine Preisdatenbank der Value AG.
- Die Datenbank beinhaltet m<sup>2</sup>- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH), die auf aggregierten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2012 bis Q1/2025 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 Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt.

## **Ansprechpartner**

### **Jascha Hausmann** **Bereichsleiter Vorstand & Öffentlichkeitsarbeit**

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

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

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

E-Mail: [jascha.hausmann@sparda-verband.de](mailto:jascha.hausmann@sparda-verband.de)

## **Autoren**

Johannes Ewald  
Hanno Kempermann  
Dr. Henry Goecke  
Felix Heyer  
Pekka Sagner

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

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

## Impressum

Herausgeber

Verband der Sparda-Banken e.V.

Tower 185 - 17. Etage

Friedrich-Ebert-Anlage 35 - 37

60327 Frankfurt am Main

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

Juni 2025

Bildnachweis ©

shutterstock\_157850837