Wohnen in Deutschland 2020
Unterschiede zwischen Stadt und Land

IW CONSULT
MANAGING WITH FACTS

IW INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

VERBAND Sparda-Banken

Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2020“

74% Die Kaufpreise in den Agglomerationsräumen sind in den letzten zwölf Jahren am stärksten gestiegen.

Je höher die Immobilienpreise, desto eher zieht die arbeitende Bevölkerung ins Umland und pendelt.

Um rund **55%** sind Immobilien in den sieben Metropolen teurer als im Umland.

In die drei Metropolen Berlin, Hamburg und München sind seit 2011 mehr als 550.000 Menschen gezogen.

Je höher die Immobilienpreise sind, desto höher ist auch der Pendlersaldo.

Der Wohnimmobilienmarkt ist trotz Covid-19-Pandemie bemerkenswert robust und zeigt keine Schwächen für die nächsten Monate.

Während die mittlere Wohnfläche in den Metropolen bei 86 m² in den Inseraten liegt, werden in den peripheren ländlichen Räumen 120 m² im Durchschnitt angeboten.

In Berlin, München, Köln, Hamburg und Stuttgart sind die Preise im Umland seit 2017 stärker gestiegen als in den Metropolen.

Lediglich **83%** beträgt die Bautätigkeit im Verhältnis zum Wohnungsbaubedarf. In Köln liegt die Quote unter 50%.

7.220 € je m² müssen Käufer im Schnitt für Wohneigentum in München ausgeben.

Der **Zuzug** in die erfolgreichen Regionen (und insbesondere Metropolen) ist ungebrochen

Die 10 teuersten ländlichen Regionen Westdeutschlands für Wohneigentum liegen alle in der Metropolregion München.

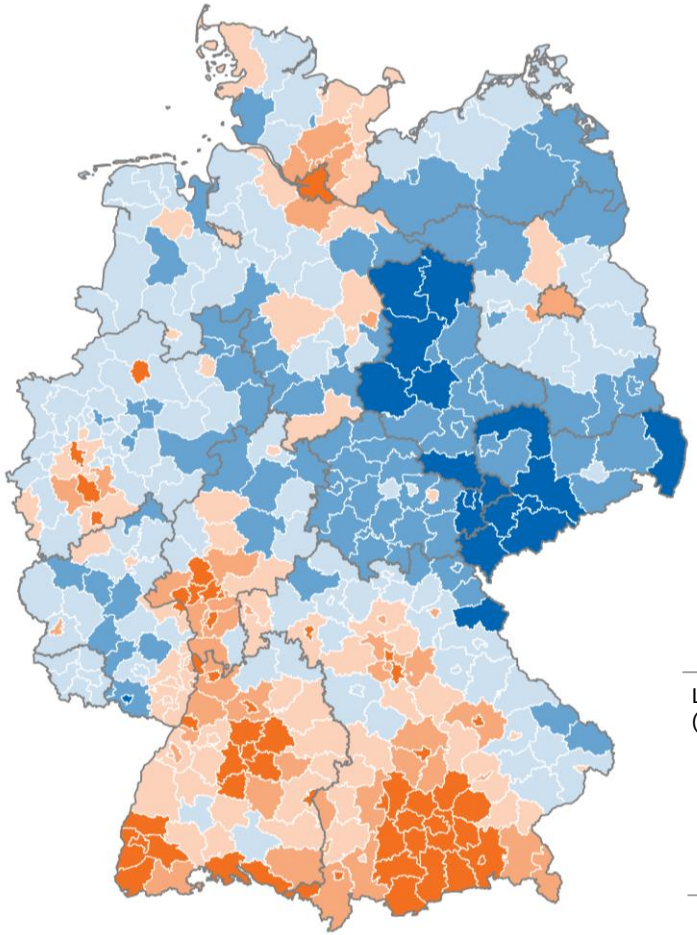
VERBAND Sparda-Banken

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Große Unterschiede im Mietniveau

Die höchsten Mieten liegen im Süden

Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung



Ø DE: 7,12€
Max.:
16,26€ Stadt München
Min.:
4,57€ Vogtlandkreis

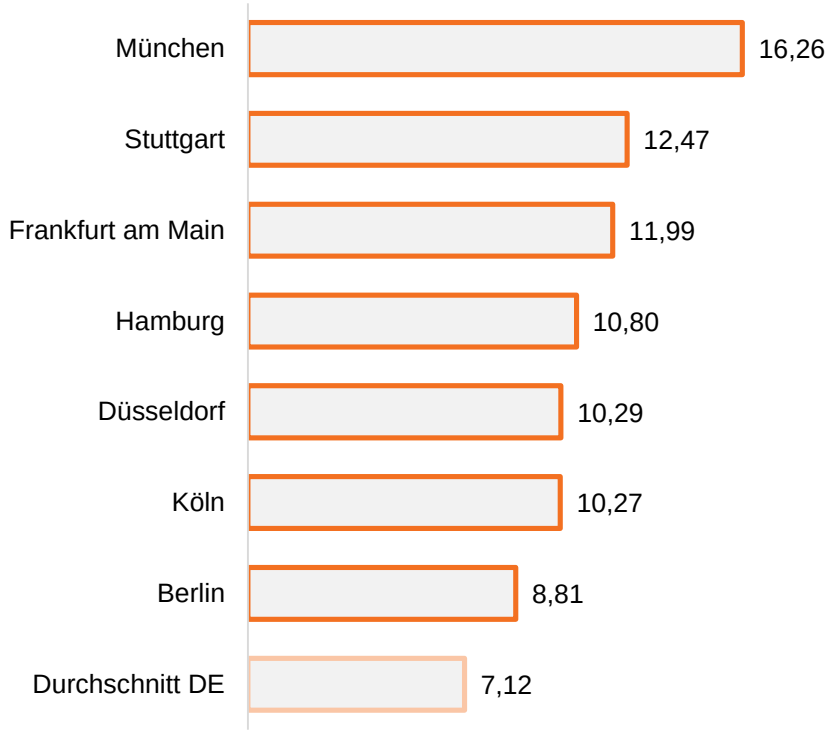
Legende: Mietpreis für die Neuvermietung einer Wohnung (2. Quartal 2020); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≤ 5,00€ (18 Regionen)
- 5,01€ – 6,00€ (89)
- 6,01€ – 7,00€ (122)
- 7,01€ – 8,00€ (74)
- 8,01€ – 9,00€ (45)
- > 9,00€ (53)

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

Die sieben Metropolen

Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung

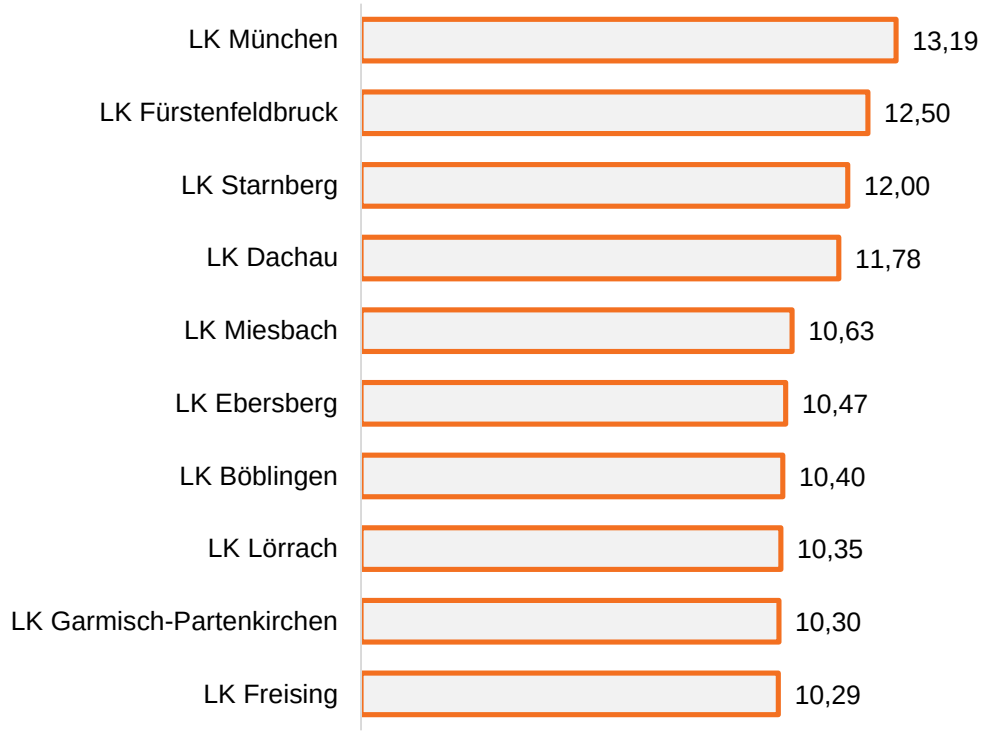


VERBAND Sparda-Banken

Die teuersten Mietpreise im ländlichen Raum

Die 10 teuersten ländlichen Regionen im Westen

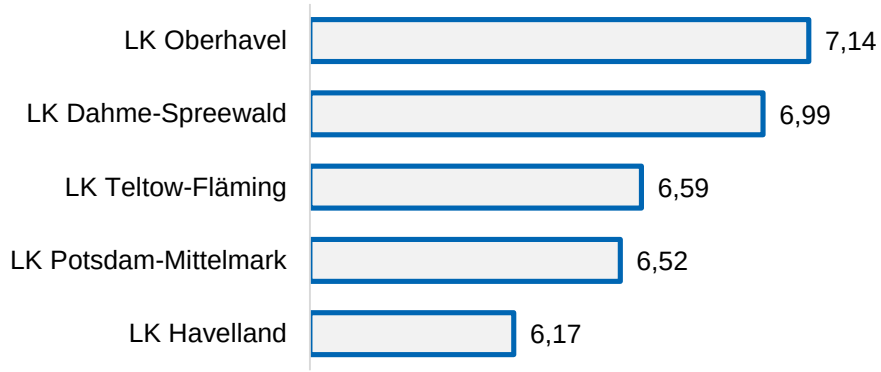
Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



LK = Landkreis

Die 5 teuersten ländlichen Regionen im Osten

Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



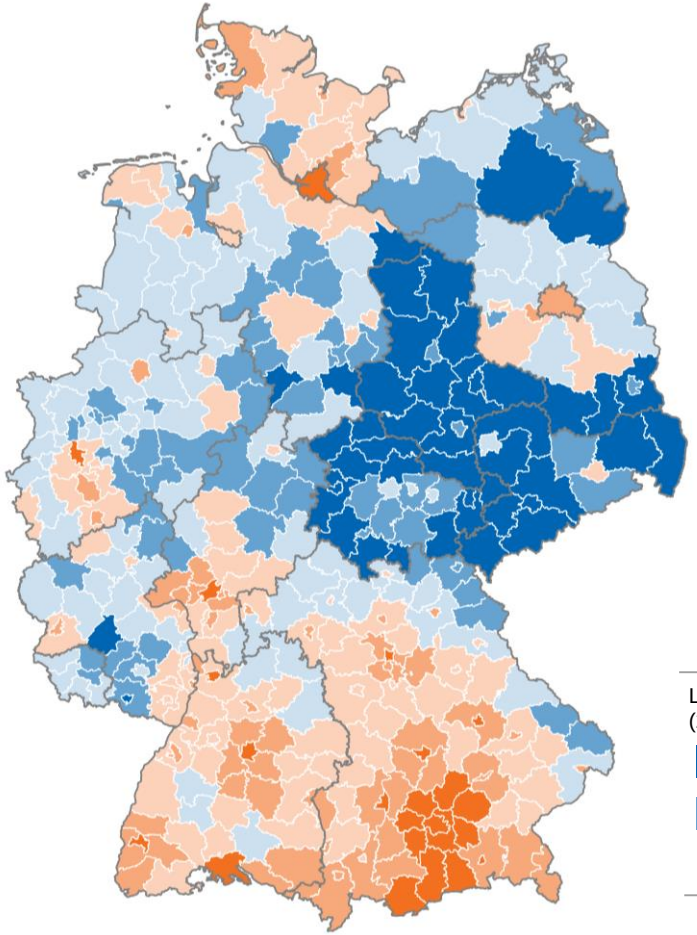
- In Westdeutschland sind 8 der 10 teuersten ländlichen Regionen in der Metropolregion München verortet.
- Im Umland von Stuttgart sind die Mietpreise im Landkreis Böblingen besonders hoch.
- Insgesamt befinden sich 9 der 10 teuersten ländlichen Regionen in unmittelbarer Nähe der zwei teuersten deutschen Metropolen (München und Stuttgart)
- In Ostdeutschland grenzen die Regionen mit den teuersten Mietpreisen ausnahmslos an Berlin.

VERBAND Sparda-Banken

Metropolen stechen beim Kauf hervor

Hot Spots sind Metropolen und Umgebung

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung



Ø DE: 2.394€
Max.:
7.220€ Stadt München
Min.:
877€ LK Kyffhäuserkreis

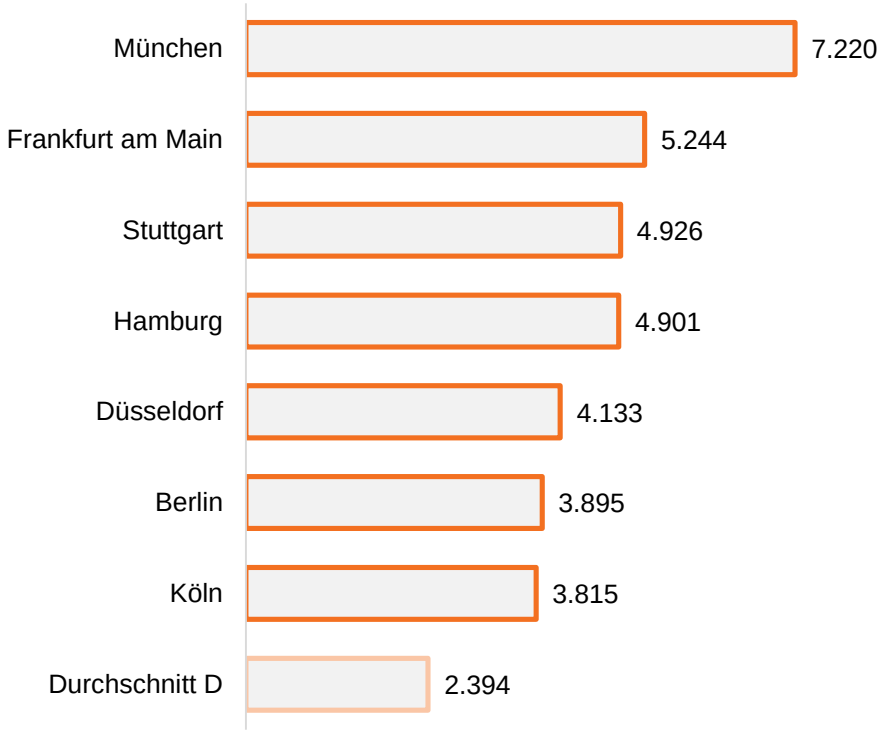
Legende: Kaufpreis für ein Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≤ 1.340€ (45 Regionen)
- 1.340€ – 1.780€ (67)
- 1.781€ – 2.280€ (99)
- 2.281€ – 3.000€ (102)
- 3.001€ – 4.100€ (65)
- > 4.100€ (23)

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

Die sieben Metropolen

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung

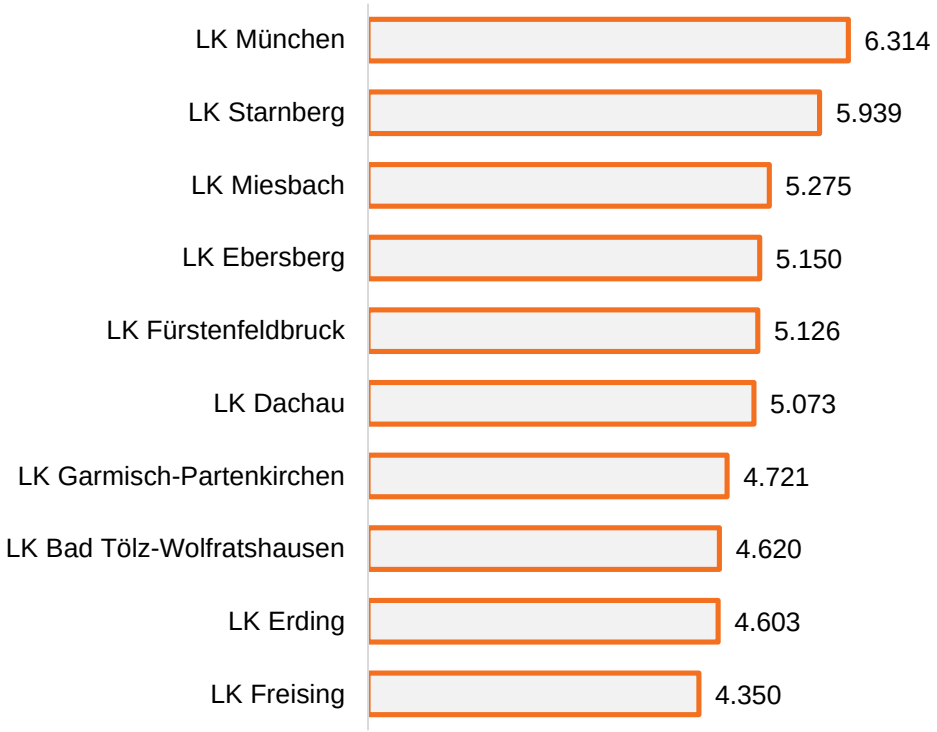


VERBAND Sparda-Banken

Die teuersten Kaufpreise im ländlichen Raum

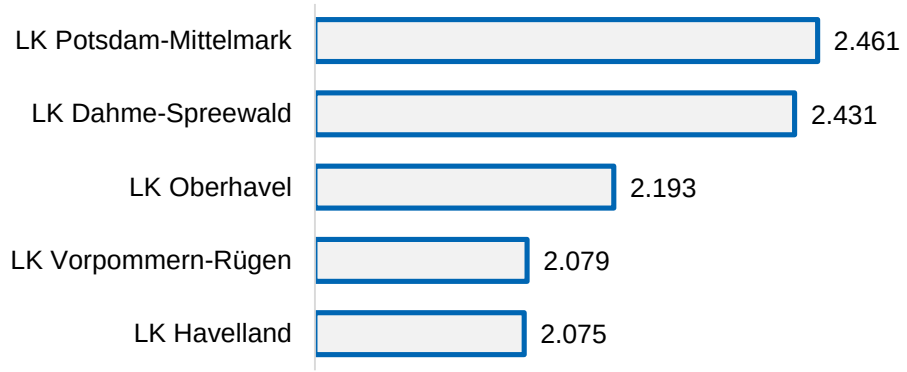
Die 10 teuersten Regionen im Westen

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



Die 5 teuersten Regionen im Osten

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



- Die 10 teuersten ländlichen Regionen Westdeutschlands liegen alle in der Metropolregion München.
- In Ostdeutschland stechen die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Dahme-Spreewald hervor. Die verbleibenden Kreise aus den Top 5 befinden sich in ihrem Preisniveau unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt.
- Die Urlaubsregion Vorpommern-Rügen grenzt als einzige relativ teure ostdeutsche Region nicht an Berlin.

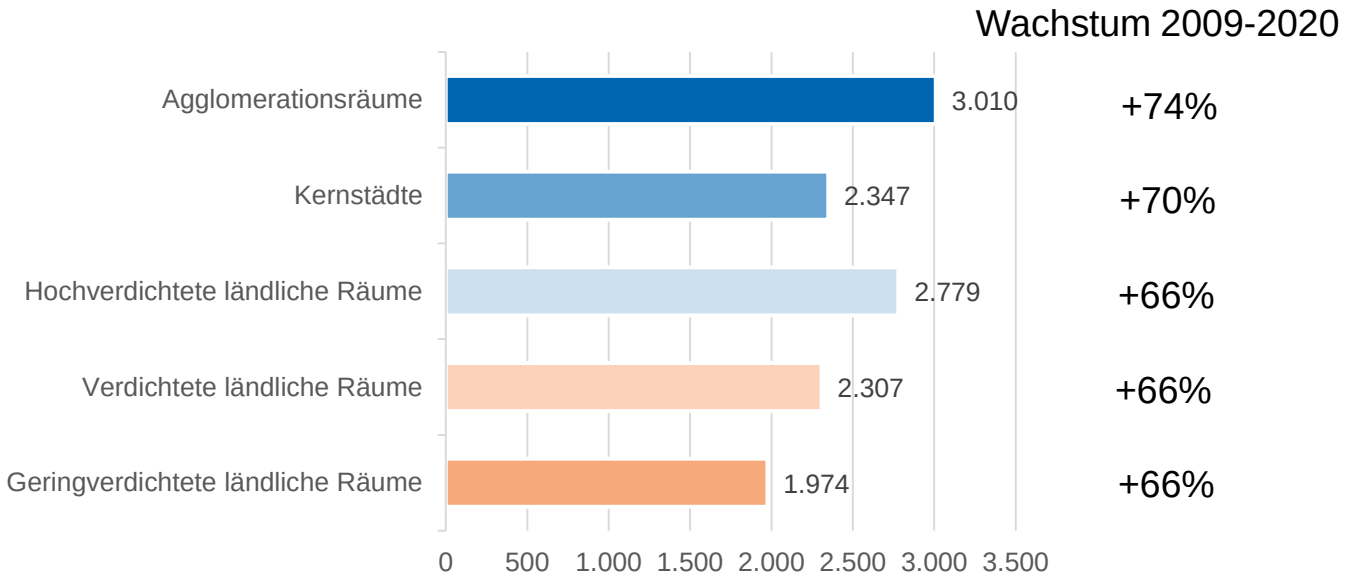
LK = Landkreis

VERBAND Sparda-Banken

In der Peripherie lebt es sich günstig

Große Preisunterschiede zwischen den Regionstypen

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)

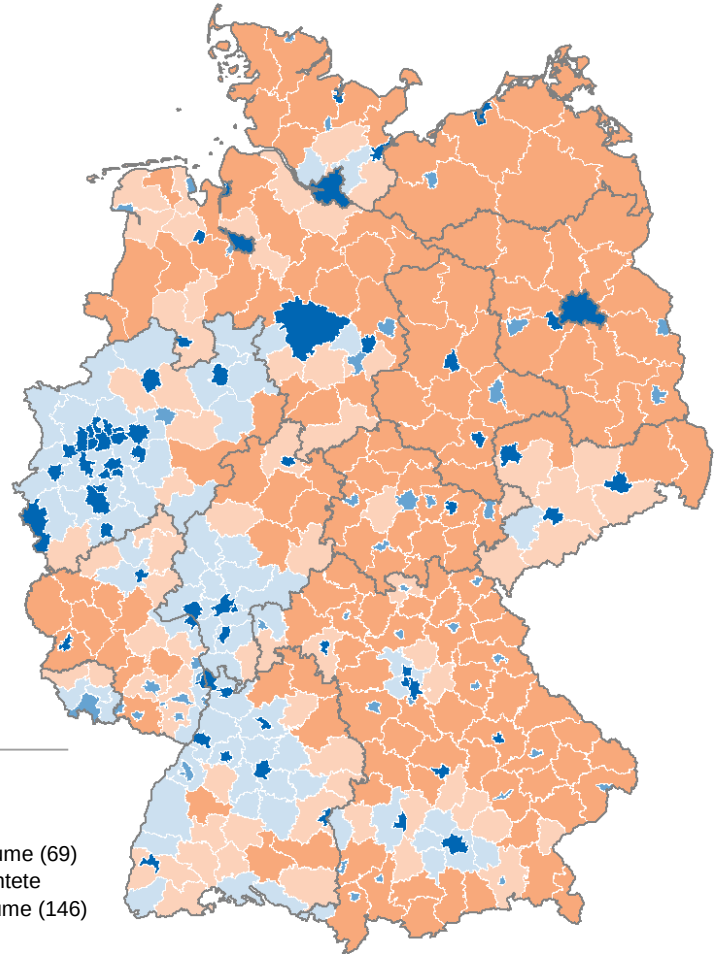


*Die Abgrenzung zwischen peripheren ländlichen Regionen, verdichteten und hochverdichteten ländlichen Räumen erfolgt gemäß IW-Kriterien nach der Einwohnerdichte. Zu den Kernstädten und den Agglomerationsräumen werden alle kreisfreien Städte gezählt.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

Die Regionstypen in Deutschland

Klassifikation nach IW-Definition*

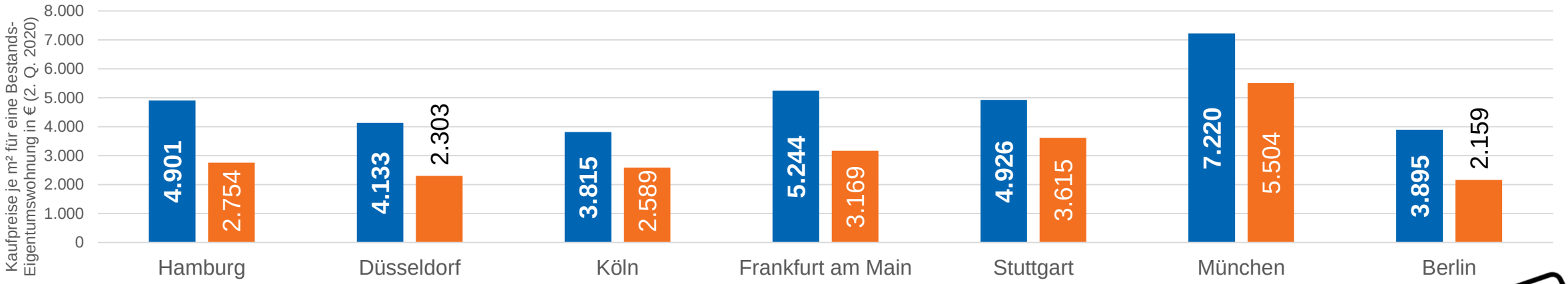


VERBAND Sparda-Banken

Umland der Millionenstädte attraktiv als Investment

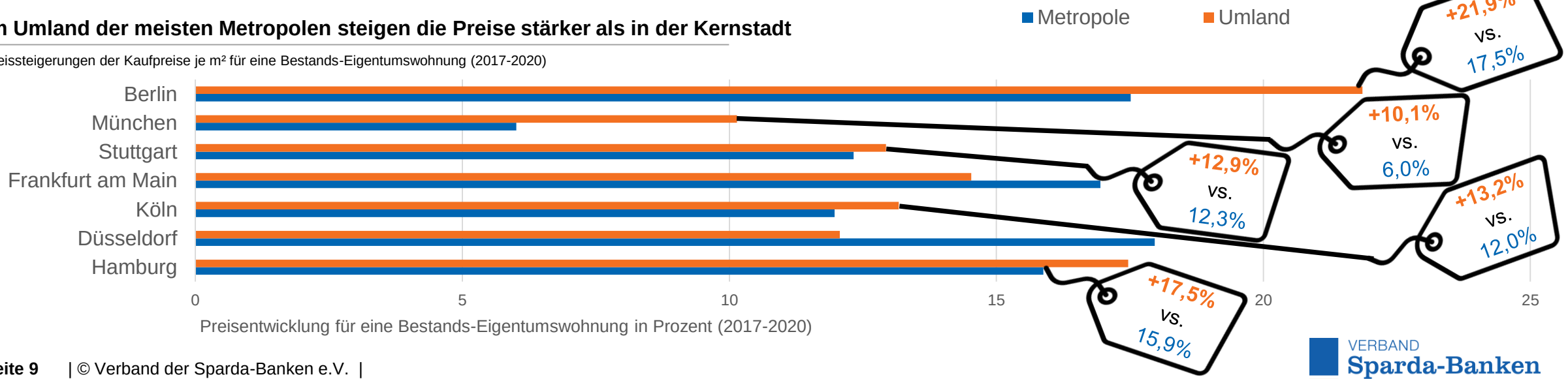
Wohnungen in Metropolen sind teurer als im Umland

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



Im Umland der meisten Metropolen steigen die Preise stärker als in der Kernstadt

Preissteigerungen der Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2017-2020)



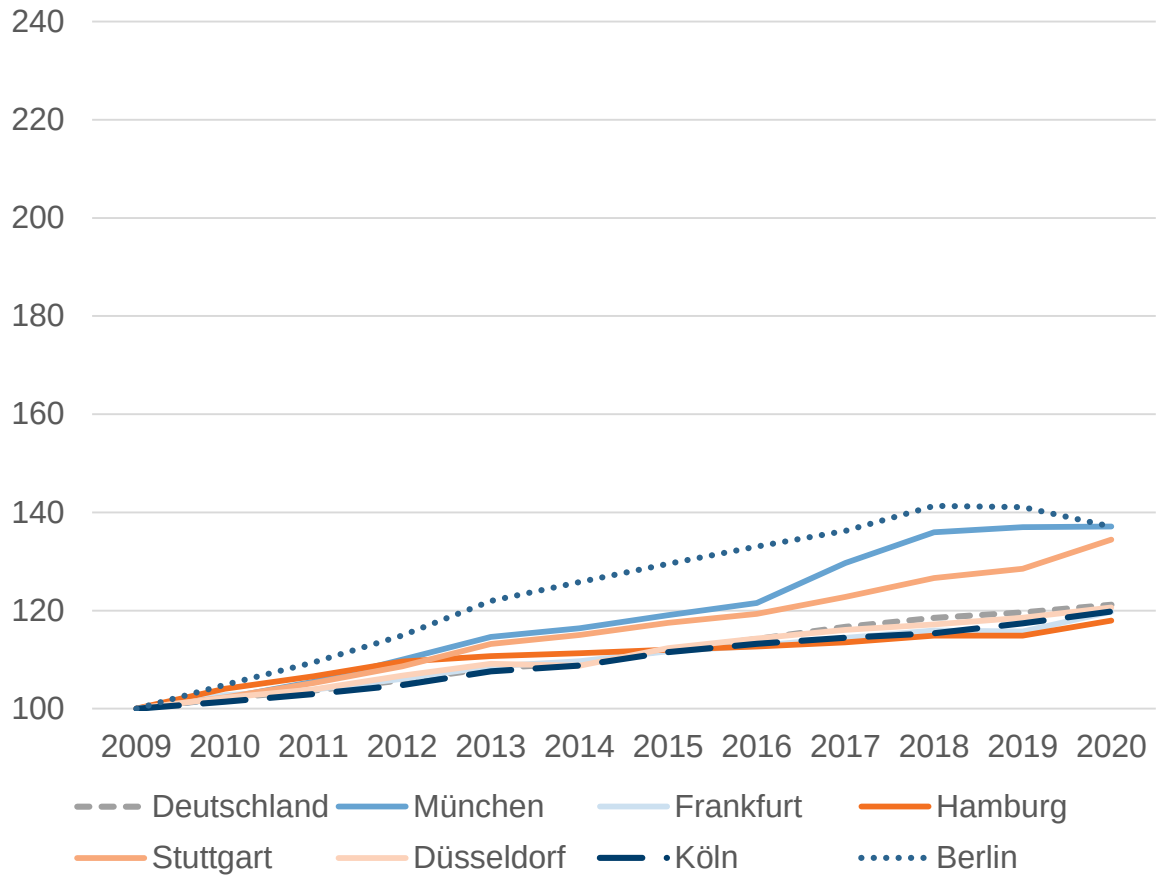
 | © Verband der Sparda-Banken e.V. |

VERBAND Sparda-Banken

Miet- und Kaufpreise in den Metropolen seit 2009

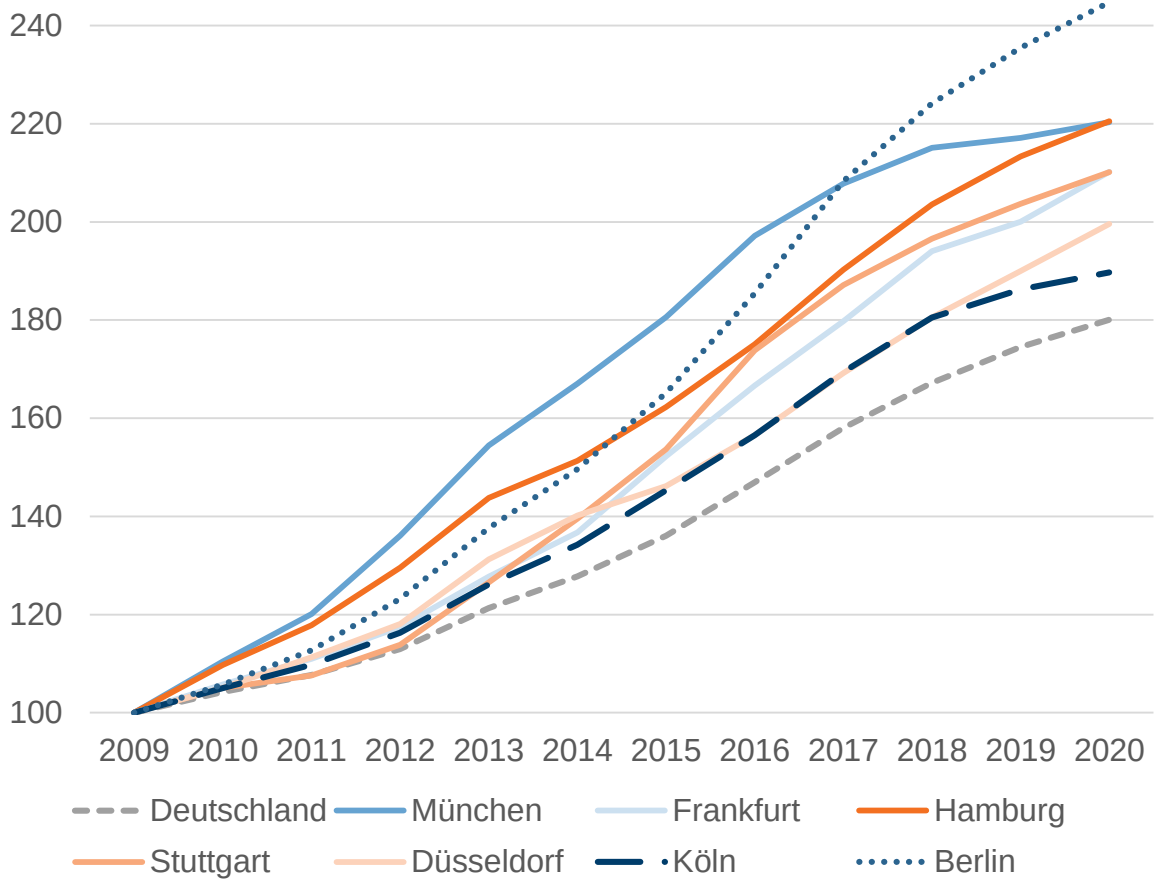
Mietpreise - Berlin, München und Stuttgart stechen hervor

Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung



Kaufpreise steigen stärker als Mietpreise

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung

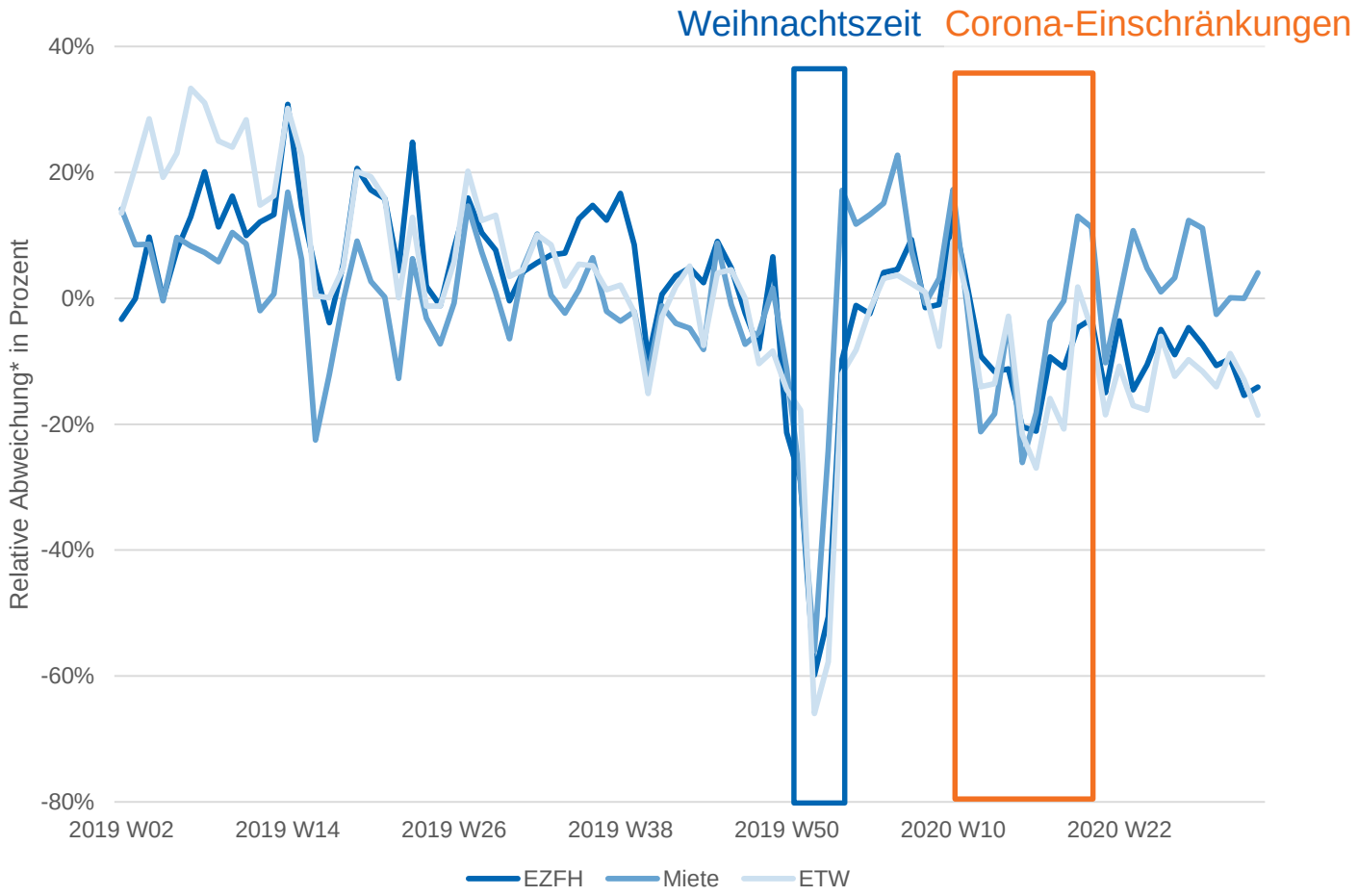


Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

VERBAND Sparda-Banken

Entwicklung der Immobilieninserate, Deutschland

- Angebotsseitig wurden während der Corona-Pandemie deutlich weniger Inserate veröffentlicht.
- Die Verkäufer bleiben aktuell zurückhaltend.
- Der Rückgang der Inserate ist aber bei weitem nicht so deutlich wie die Einbrüche in anderen Märkten.
- Nach der Lockerung der Kontaktbeschränkungen zeigt sich auch kein massiver Anstieg der Verkaufsinserate.
- Dies lässt darauf schließen, dass die Verkäufer keinen Markteinbruch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung befürchten.
- Insgesamt zeigt sich der Immobilienmarkt noch vergleichsweise robust.



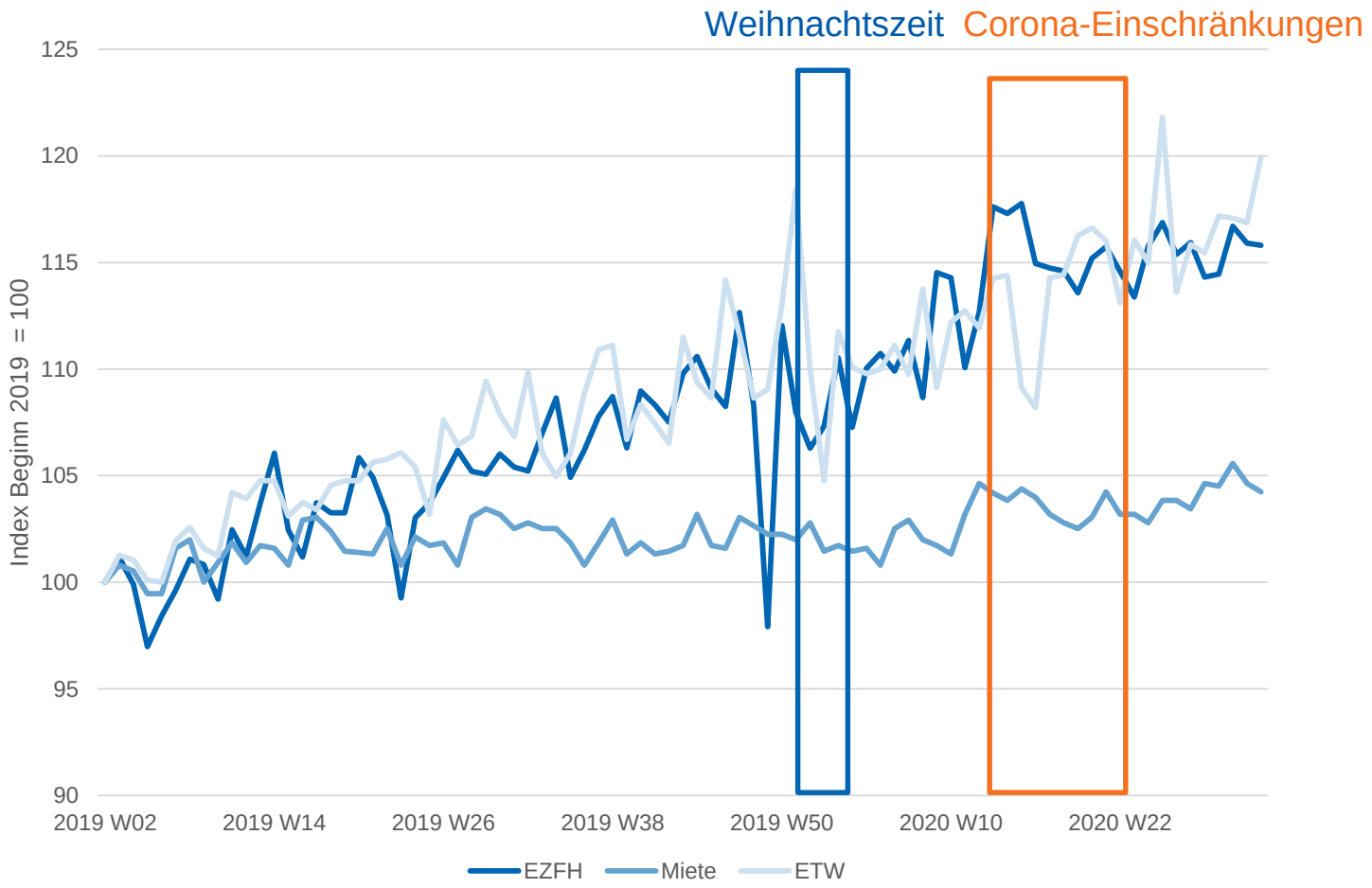
*Abweichung von der durchschnittlichen wöchentlichen Angebotszahl. Alle Baujahre, nur Neuinserate.

Quelle: Value AG

VERBAND Sparda-Banken

Entwicklung der Immobilienpreise, Deutschland

- Die Immobilienpreise werden offenbar nicht von der Corona-Pandemie beeinflusst.
- Während die Mieten in den letzten 1,5 Jahren moderat um rund 4 Prozent gestiegen sind, liegt der Zuwachs bei den Kaufpreisen (Bestand und Neubau zusammen) bei rund 15 Prozent.
- Dies zeigt ein ungebrochenes Interesse für den Kauf von Immobilien.



*Alle Baujahre, nur Neuinserate.

Quelle: Value AG

VERBAND Sparda-Banken

Entwicklung der Immobilienmärkte in Metropolen

Entwicklung der Inserate

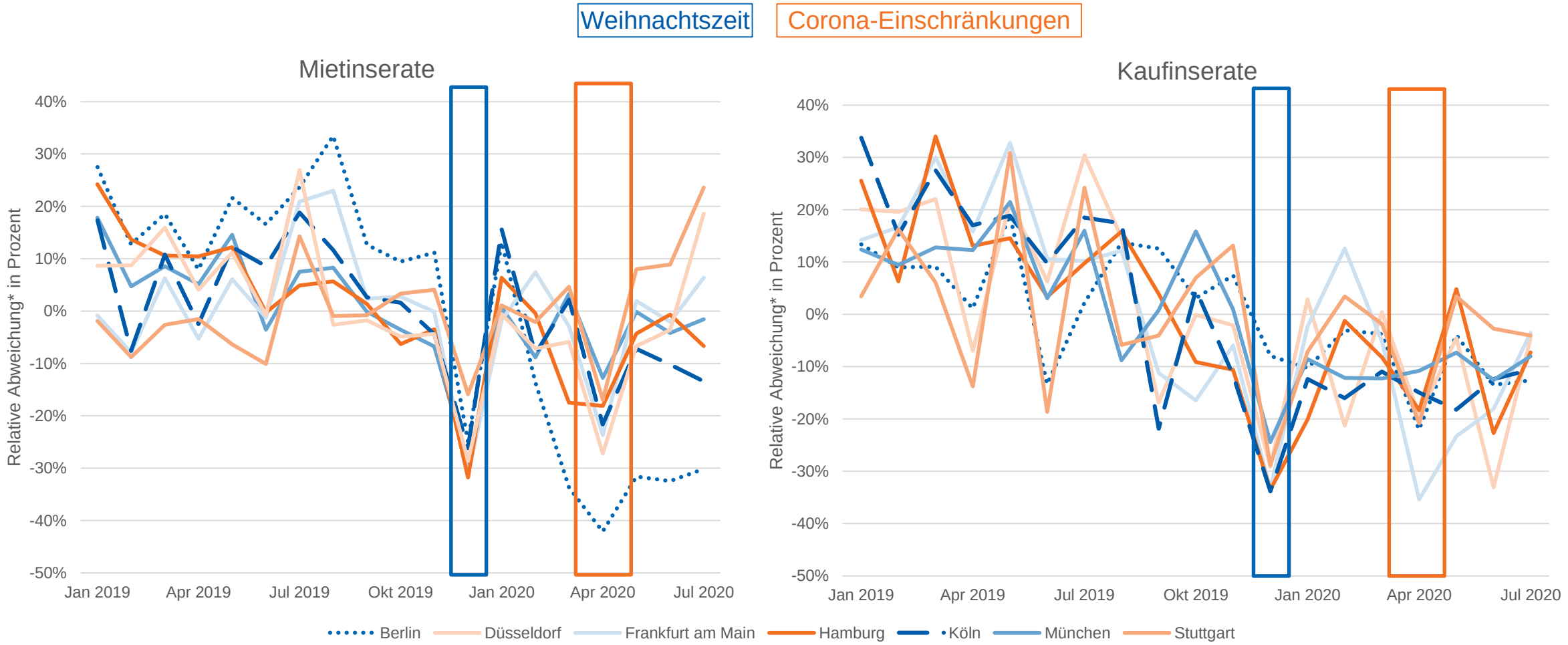
- Einbruch der Neuinserate während der Corona-Pandemie.
- V-förmige Erholung am Mietwohnungsmarkt mit Ausnahme Berlins ersichtlich.
- Der Mietendeckel in Berlin und die damit verbundenen Unsicherheiten sorgten schon vor Corona für einen Einbruch bei den Inseraten sowie für eine deutlich schwächere Erholung nach den sukzessiven Lockerungsmaßnahmen in der Corona-Pandemie.
- Die Angebotszahlen für Verkäufe kommen nur langsam in Schwung, es besteht eine Zurückhaltung der Verkäufer bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Dies deutet nicht auf Preisnachlässe hin.
- Darüber hinaus bedeutet dies auch, dass die Immobilienbesitzer nicht aus Angst vor einem Umschwung auf einen kurzfristigen Verkauf setzen.
- Insgesamt ist seit geraumer Zeit ein rückläufiges Angebot an Eigentumswohnungen in den Großstädten festzustellen – das mangelnde Angebot trifft auf hohes Interesse.

Entwicklung der Preise

- Kein Preiseffekt durch Corona sichtbar.
- Immobilienpreise sind seit Januar 2019 deutlich stärker als die Mieten gestiegen.
- Wichtige Gründe sind: Sicherheitsorientierung bei der Geldanlage, niedrige Zinsen, hohe Nachfrage nach Immobilien durch Nettozuzüge in die Metropolen.

VERBAND Sparda-Banken

Entwicklung der Immobilieninserate in den Großstädten

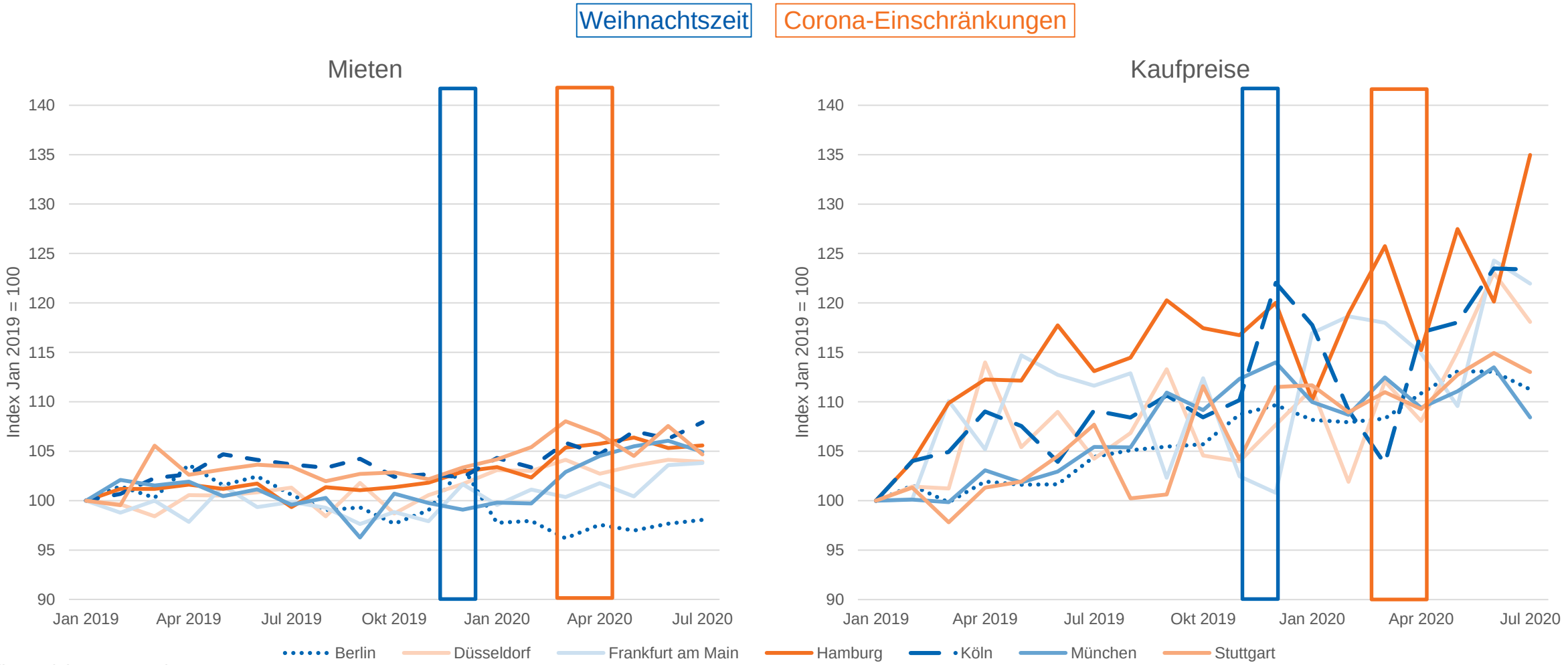


*Mittlere Abweichung von der durchschnittlichen monatlichen Angebotszahl seit Januar 2019. Alle Baujahre, nur Neuinserate.

Quelle: Value AG

VERBAND Sparda-Banken

Entwicklung der Immobilienpreise in den Großstädten



*Alle Baujahre, nur Neuinserate.

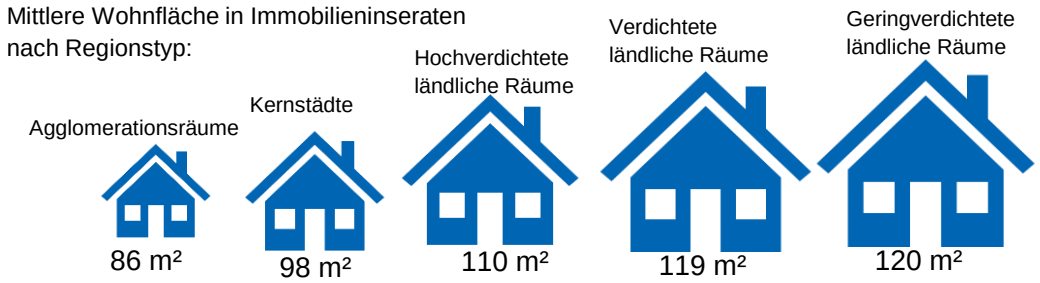
Quelle: Value AG

VERBAND Sparda-Banken

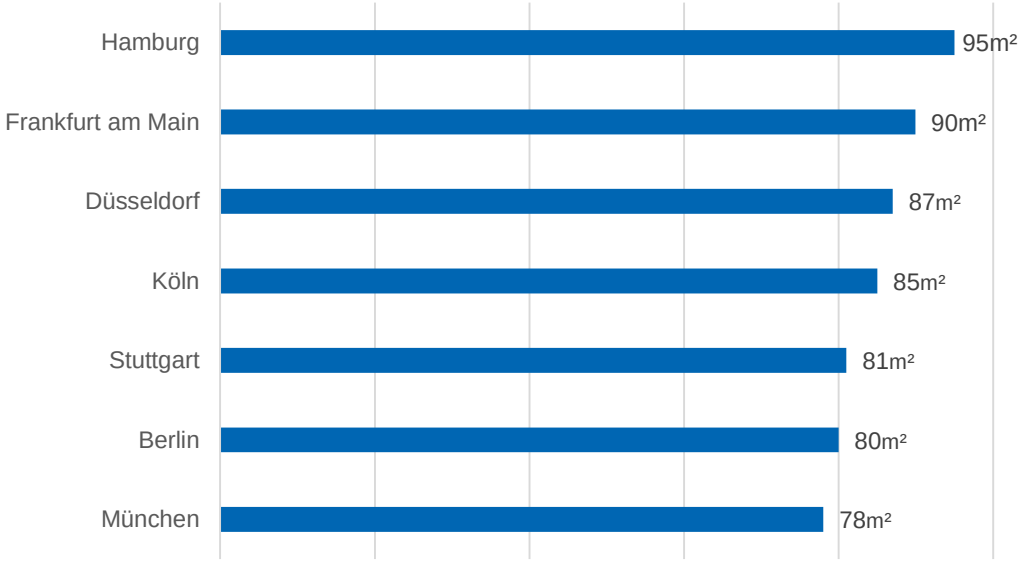
Im Umland wird mehr Wohnfläche angeboten

Mehr Platz gibt es im Umland

- Wer auf der Suche nach mehr Wohnraum ist, der muss raus aus dem urbanen Raum.
- Der Anteil an Immobilien mit viel Wohnfläche ist im ländlichen Raum deutlich größer als in den Städten.
- In den Agglomerationsräumen beträgt die mittlere Wohnungsgröße für Eigentumsimmobilien 86 m², 39 Prozent der inserierten Wohnungen sind dort nur bis zu 75 m² groß. Große Eigentumsimmobilien ab einer Fläche von 120 m² sind dort mit 27 Prozent am seltensten.
- In den ländlichen Räumen ist der Anteil an großen Immobilien deutlich höher. Im hochverdichteten ländlichen Raum bieten 42 Prozent der inserierten Immobilien mehr als 120 m² Wohnfläche.



Wie viel Platz gibt es in den Top-7?



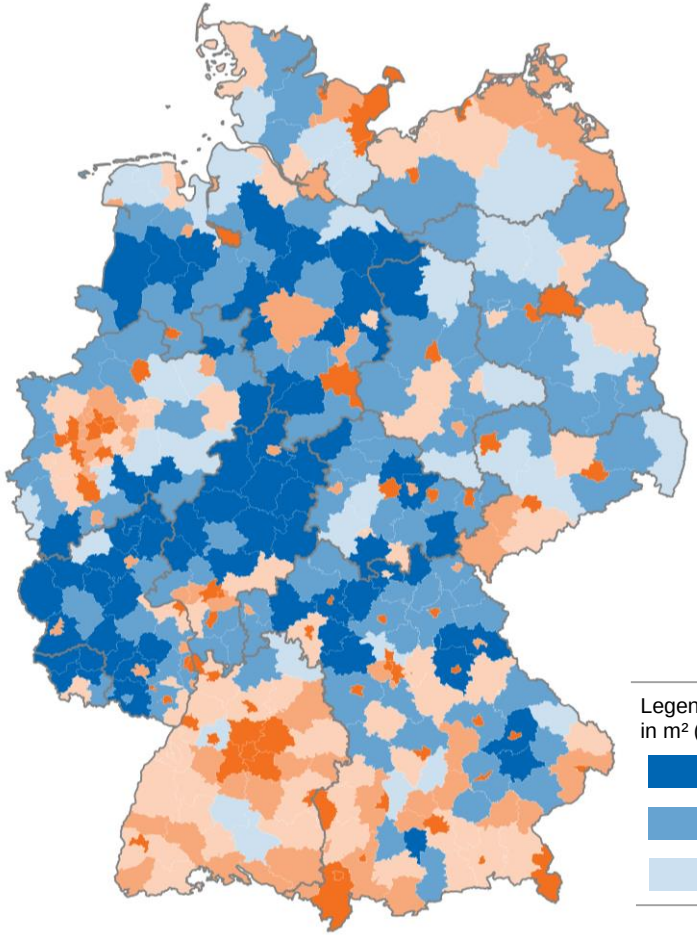
- Im Mittel sind die inserierten Immobilien in Hamburg mit 95 m² Wohnfläche am größten.
- In München sind die angebotenen Wohnungen im Mittel etwas kleiner.
- In den Metropolen gilt im Besonderen: Soll es groß und bezahlbar sein, kommt häufig nur das Umland in Frage.

VERBAND Sparda-Banken

Wer Platz sucht, muss raus aus der Stadt

Mittlere Wohnfläche der inserierten Eigentumsimmobilien

2019



Median DE: 105 m²
Max.:
150m² Schwalm-Eder-Kreis, LK Kaiserslautern, LK Kusel
Min.:
68,9 m² Freiburg im Breisgau

Legende: Mittlere Wohnfläche der inserierten Eigentumsimmobilien in m² (2019); Anzahl der Regionen in Klammern

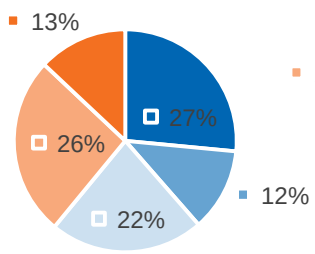
- ≥ 128 (67 Regionen)
- ≥ 120 – < 128 (96)
- ≥ 115 – < 120 (36)
- ≥ 103 – < 115 (68)
- ≥ 93 – < 103 (66)
- < 93 (68)

Quelle: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

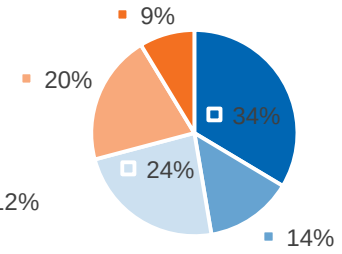
Detailansicht, Wohnungsgröße nach Regionen

Neuinserate, alle Baujahre, 2019.

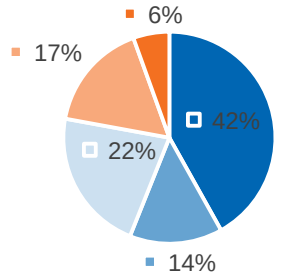
Agglomerationsräume



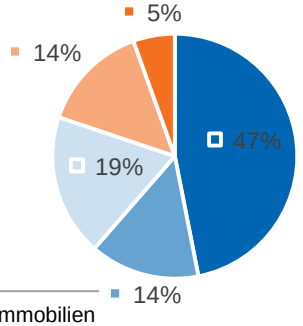
Kernstädte



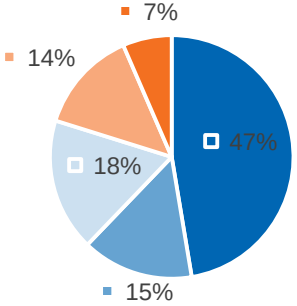
Hochverdichtete ländliche Räume



Verdichtete ländliche Räume



Geringverdichtete ländliche Räume



Legende: Wohnflächen

- Ab 120 m²
- 100-120 m²
- 75-100 m².
- 50-75 m²
- Bis 50 m²

VERBAND Sparda-Banken

Wo es „etwas Eigenes“ gibt:

Eigenheim

- Gut 45 Prozent der deutschen Haushalte wohnen in den eigenen vier Wänden. Im Osten der Bundesrepublik sind es 36 Prozent und im Westen 48 Prozent.
- Die meisten Wohneigentümer finden sich unter den Paaren: Fast drei Fünftel unter ihnen haben den Schritt zum Eigenheimbesitzer gewagt.
- Die Wohneigentumsquote ist regional stark differenziert und in ländlichen Räumen und kleineren Gemeinden deutlich höher. In Kleinstädten bis zu 20.000 Einwohnern liegt die Wohneigentumsquote bei 58 Prozent, in Großstädten ab 100.000 Einwohnern ist sie mit nur gut 30 Prozent deutlich geringer.
- Im Zuge der Wohneigentumsbildung sind meist familiäre Bedürfnisse treibend: Die Haushalte legen Wert auf eine gute Versorgung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und natürlich den notwendigen Platz.
- Beim Haustyp haben die Wohneigentümer eine starke Präferenz für Einfamilienhäuser: In diesem Haustyp liegt die Wohneigentumsquote bei knapp vier Fünfteln.

Muss man wirklich raus aus der Stadt?

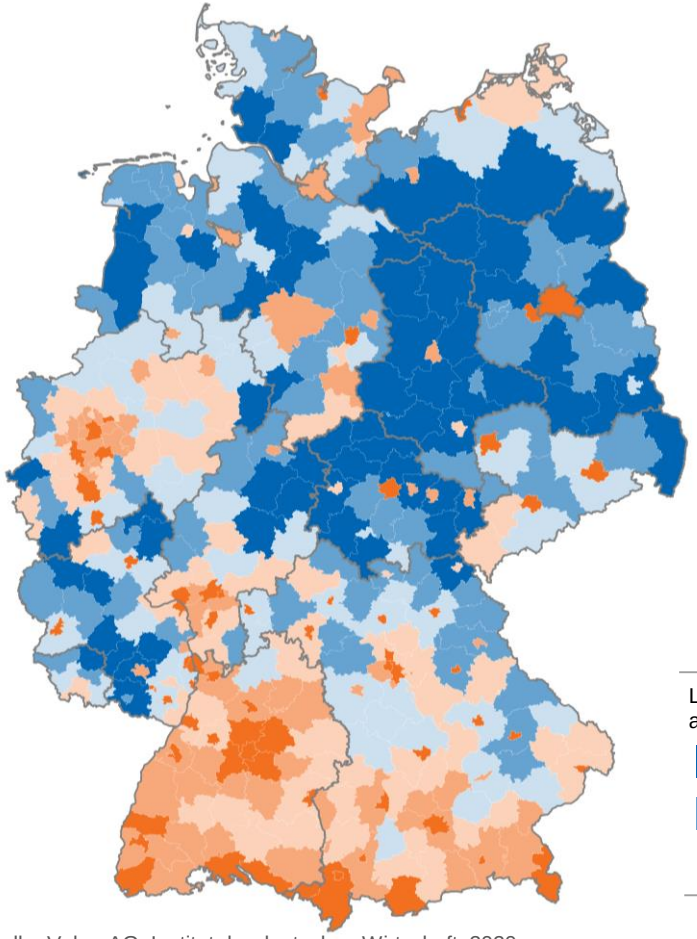
- Für junge Familien auf der Suche nach einem Einfamilienhaus stehen die Chancen, fündig zu werden, im ländlichen Raum deutlich besser als in den Agglomerationsräumen. Singles werden jedoch eher in der Stadt das Passende finden.
- Der Anteil der inserierten Einfamilienhäuser liegt in den Agglomerationsräumen bei lediglich 11 Prozent. Eher fündig wird hier, wer auf der Suche nach einer 1-2-Zimmerwohnung ist: Diese machen dort fast ein Drittel der inserierten Eigentumsimmobilien aus.

VERBAND Sparda-Banken

Der Traum vom Eigenheim

Anteil der Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser an allen Kaufinseraten

2019



Ø DE: 47,7 %
Max.:
94,7 % LK Prignitz
Min.:
12,0 % Freiburg im Breisgau

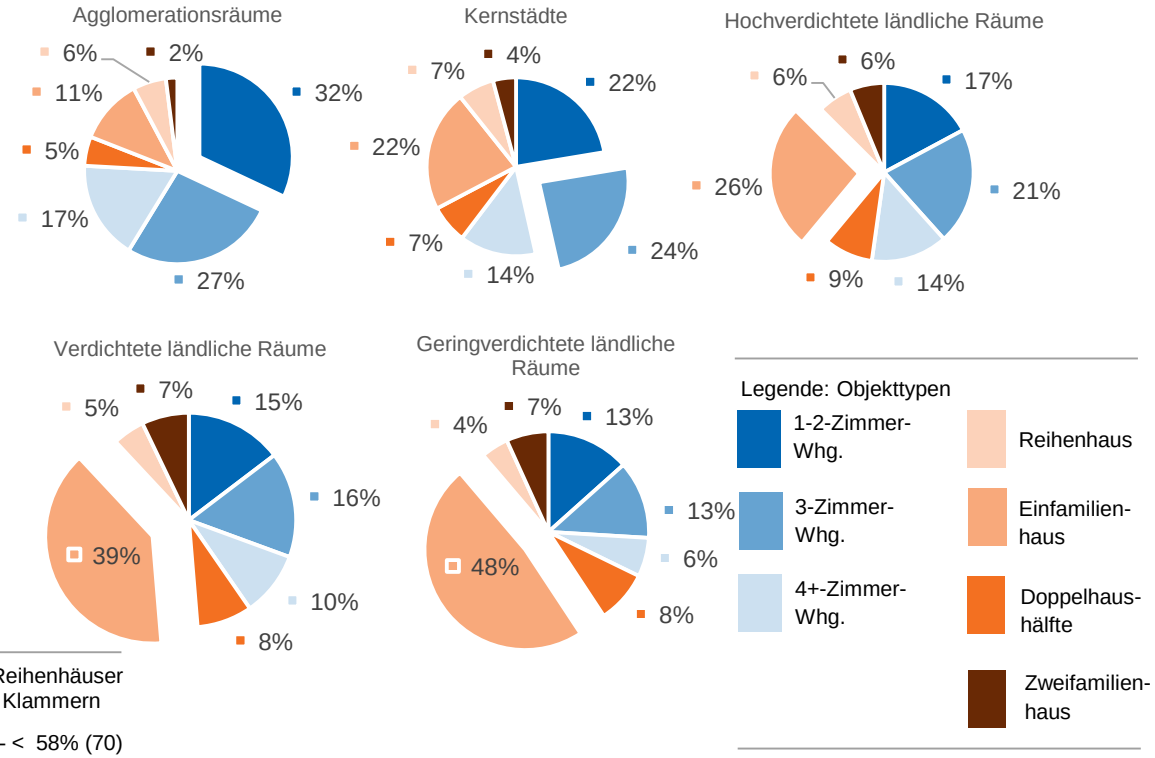
Legende: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser an allen Kaufinseraten (2019); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≥ 78% (62 Regionen)
- ≥ 67% – < 78% (70)
- ≥ 58% – < 67% (67)
- ≥ 44% – < 58% (70)
- ≥ 31% – < 44% (67)
- < 31% (65)

Quelle: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

Detailansicht, Anteil der Objekte nach Regionstypen

Neuinserate, alle Baujahre, 2019.

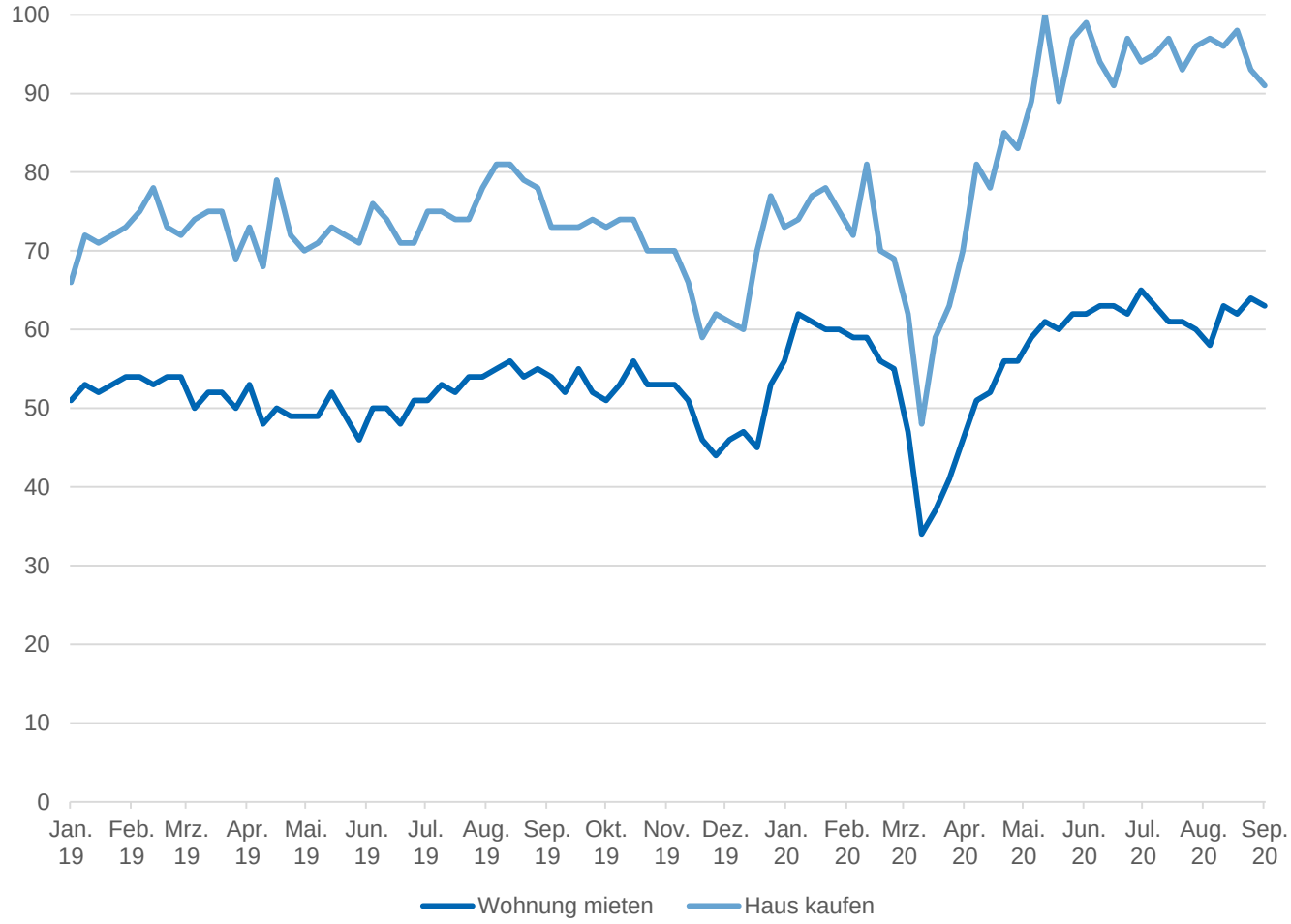


VERBAND Sparda-Banken

Gründe für einen stabilen Immobilienmarkt

Nachfrage nach Immobilien deutlich gestiegen

- Die robusten Kaufpreise spiegeln sich in der steigenden Nachfrage nach Immobilien wider.
- Seit der Corona-Pandemie steigt insbesondere das Interesse für einen Hauskauf stark an.
- Suchanfrage für Wohnungsmieten liegen ebenfalls über dem Vorkrisenniveau.
- Die Auswertung signalisiert weiterhin hohes Interesse und Nachfrage nach Wohnungen und Häusern.
- Google Search weist die Suchanfragen nicht in absoluter Anzahl aus, sondern nur relativ zur am höchsten gemessen Anzahl in dem betrachteten Zeitraum. In der Grafik rechts wird also alles kalibriert auf das aktuellstes Ergebnis zum Häuserkauf im Juli 2020 (Wert gleich 100). Im Vergleich zum Krisenhöhepunkt (~40%) haben sich also die Suchanfragen für den Häuserkauf um mehr als den Faktor 2 erhöht.



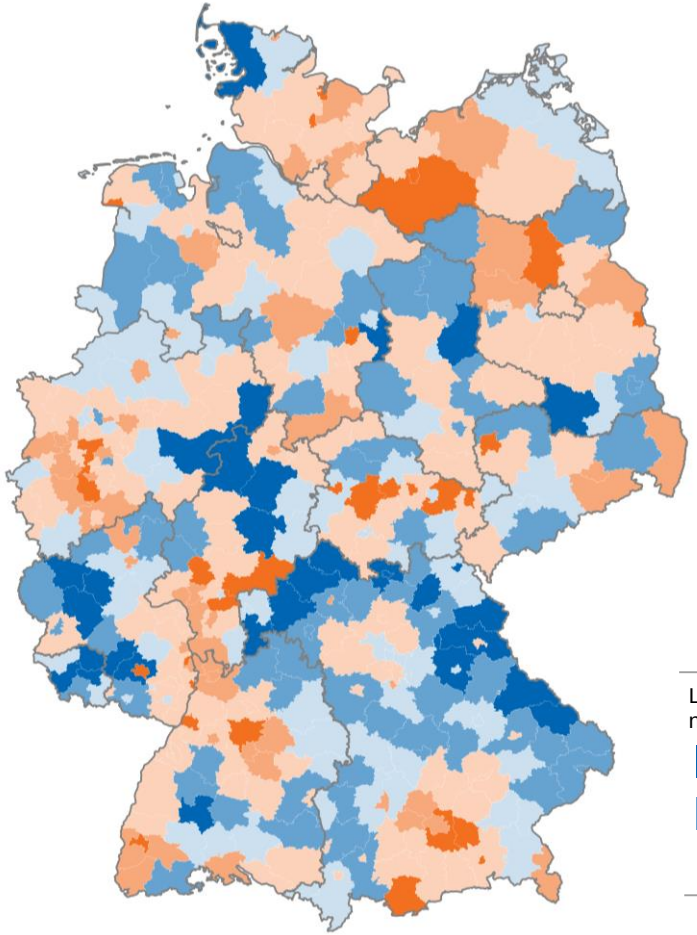
Quelle: Google Search

VERBAND Sparda-Banken

Bautätigkeit in Boomregionen kleiner als Wohnbaubedarfe

In Metropolregionen ist der Bedarf nicht gedeckt

Verhältnis Baufertigstellung zu Wohnungsbedarf in Prozent



Ø DE: 83%
Max.:
401% LK Rhön-Grabfeld
Min.:
21% Stadt Speyer

Legende: Verhältnis Baufertigstellung (p.a. 2016 bis 2018) zu Wohnungsbedarf (p.a. 2016 bis 2020); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≥ 200% (31 Regionen)
- ≥ 135% – < 200% (74)
- ≥ 100% – < 135% (81)
- ≥ 70% – < 100% (129)
- ≥ 50% – < 70% (56)
- < 50% (30)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019

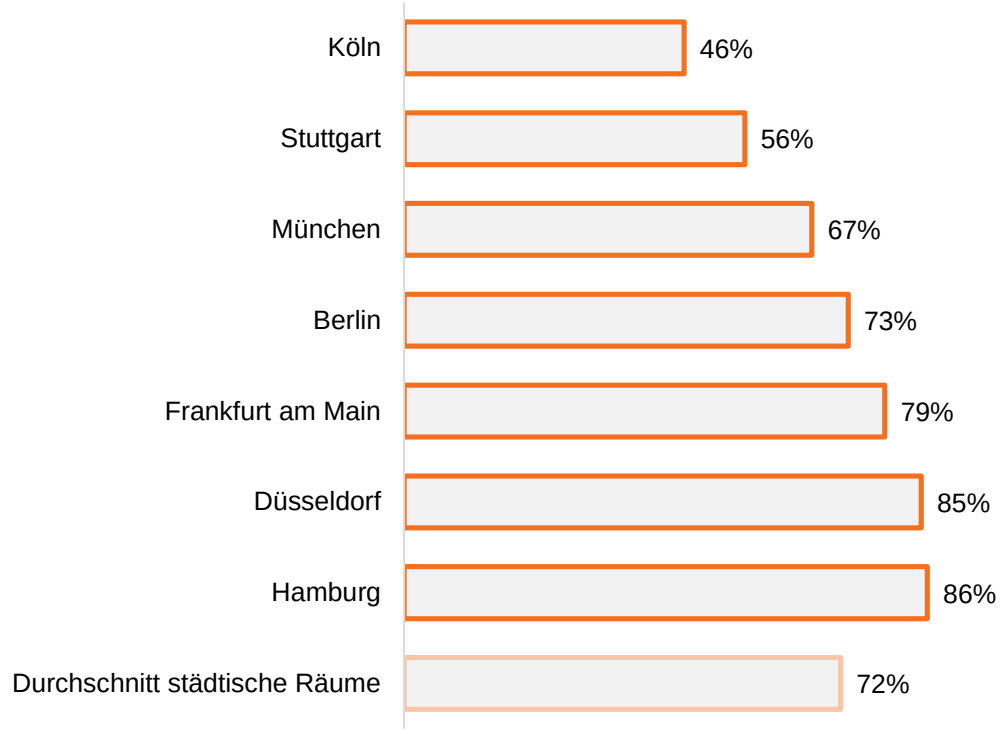
- Während in der Stadt Speyer zu wenig Wohnungen gebaut und nur 21 Prozent des Baubedarfs gedeckt werden, wird im Landkreis Rhön-Grabfeld über Bedarf gebaut.
- Insbesondere in urbanen Räumen wird der Bedarf nicht gedeckt, wobei es Unterschiede auch aufgrund der politischen Strategie gibt: Während Hamburg und Düsseldorf vergleichsweise gut positioniert sind, haben Stuttgart und Köln große Probleme den Bedarf zu decken.
- Das IW-Wohnungsbedarfsmodell basiert auf mehreren Komponenten, die den Wohnungsbedarf auf Kreisebene abbilden. Dazu zählen der demografiebedingte Bedarf, der Ersatzbedarf und der Nachholbedarf:
  - Der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum variiert altersbedingt. Der absolute Wohnflächenkonsum wird für die jeweiligen Altersgruppen vorausberechnet und mit kreisscharfen Demografieprognosen verknüpft.
  - Als Ersatzbedarf gelten die neuen Wohnungen für die zu erwartenden Wohnungsabgänge, die aus einem Abbruch, einer Umwidmung oder einer Zusammenlegung von mehreren Wohnungen resultieren.
  - Ein Nachholbedarf entsteht immer dann, wenn über einen bestimmten Zeitraum weniger Gebäude neu errichtet werden als eigentlich erforderlich.

VERBAND Sparda-Banken

Metropolen und Top 10 Ländliche Räume

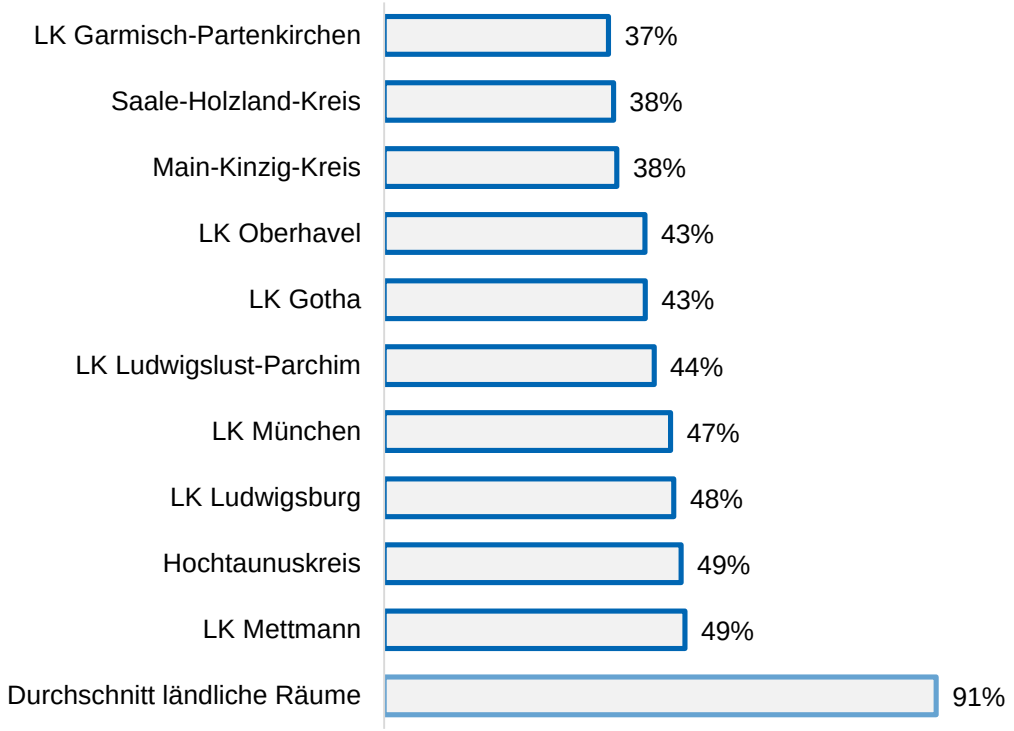
Die sieben Metropolen

Verhältnis Baufertigstellung (p.a. 2016 bis 2018) zu Wohnungsbedarf (p.a. 2016 bis 2020) in Prozent



Die zehn ländlichen Räume mit der niedrigsten Abdeckung

Verhältnis Baufertigstellung (p.a. 2016 bis 2018) zu Wohnungsbedarf (p.a. 2016 bis 2020) in Prozent



VERBAND Sparda-Banken

Implikationen vom Wandern und Pendeln

Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Die Entwicklung auf einen Blick

- Deutschlands Bevölkerung nahm zwischen 2011 und 2019 um 3,5 Prozent zu. Das ist ein Plus von über 2,8 Millionen.
- In 294 der 401 Regionen in Deutschland ist die Einwohnerzahl gestiegen.
- Der Anteil der Bevölkerung, die im städtischen Raum lebt, stieg in dem Zeitraum von 60,6 auf 61,4%. Der Urbanisierungstrend geht weiter.
- Hohe Bevölkerungszuwächse verzeichnen insbesondere die Metropolregionen München, Stuttgart, Frankfurt/Rhein-Main, Rhein-Neckar, Rheinland, Hamburg, Berlin-Brandenburg und Bremen/Oldenburg.
- In Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen hingegen sind 40 der 50 Regionen geschrumpft. Dies ist mittlerweile oftmals weniger der Abwanderung geschuldet als der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Die Entwicklung im Detail

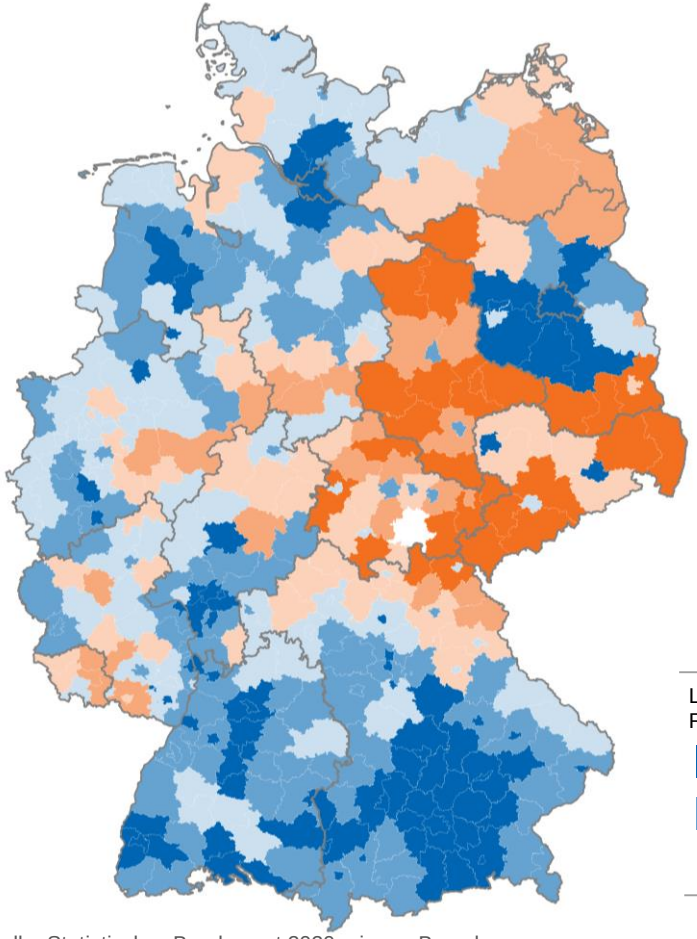
- Während Berlin erwartungsgemäß den stärksten absoluten Zuwachs erfuhr, weist Leipzig den stärksten prozentualen Anstieg auf (+16,3%).
- Die Anziehungswirkung Berlins geht weit über die Stadtgrenzen hinaus. In Brandenburg wuchsen 10 der 18 Regionen – davon 8 sogar überdurchschnittlich stark. Potsdams Bevölkerung nahm um 14,4 Prozent zu.
- Die zehn Regionen mit den höchsten prozentualen Einwohnerverlusten liegen allesamt in Ostdeutschland.
- Mit Landshut, Regensburg, Fürth und den Landkreisen Ebersberg und Dachau liegen fünf der zehn Regionen mit den höchsten Wachstumsraten in Bayern.
- Den höchsten prozentualen Verlust in Westdeutschland erfährt ebenfalls eine bayerische Region – der Landkreis Kronach in Oberbayern schrumpft um 4,1 Prozent.
- Fast ein Viertel des gesamten Bevölkerungszuwachses entfällt auf die Millionenstädte Berlin, Hamburg, München und Köln.

VERBAND Sparda-Banken

Bevölkerungsentwicklung in den Regionen

Die Bevölkerung zieht es in die Metropolregionen

Entwicklung der Einwohner aller Altersgruppen in Prozent (2011-2019)



Ø DE: +3,5%
Max.:
+16,3% Stadt Leipzig
Min.:
-8,3% LK Saalfeld-Rudolstadt

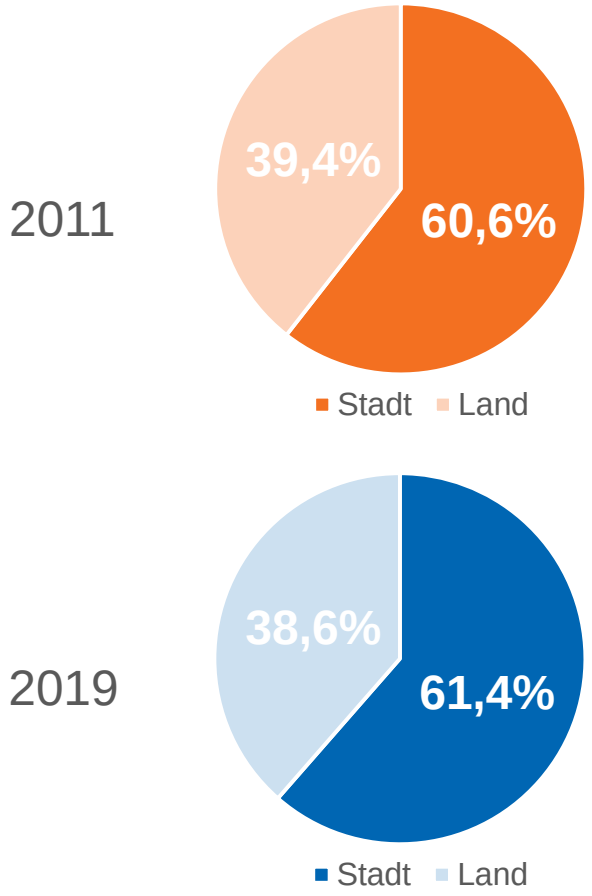
Legende: Entwicklung der Einwohner (2011-2019); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≥ 6% (86 Regionen)
- ≥ 3% – < 6% (106)
- ≥ 0% – < 3% (102)
- ≥ -2% – < 0% (50)
- ≥ -4% – < -2% (29)
- < -4% (27)

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020, eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Einwohneranteile von Stadt & Land

Anteil von Stadt und Land an allen Einwohnern in Prozent

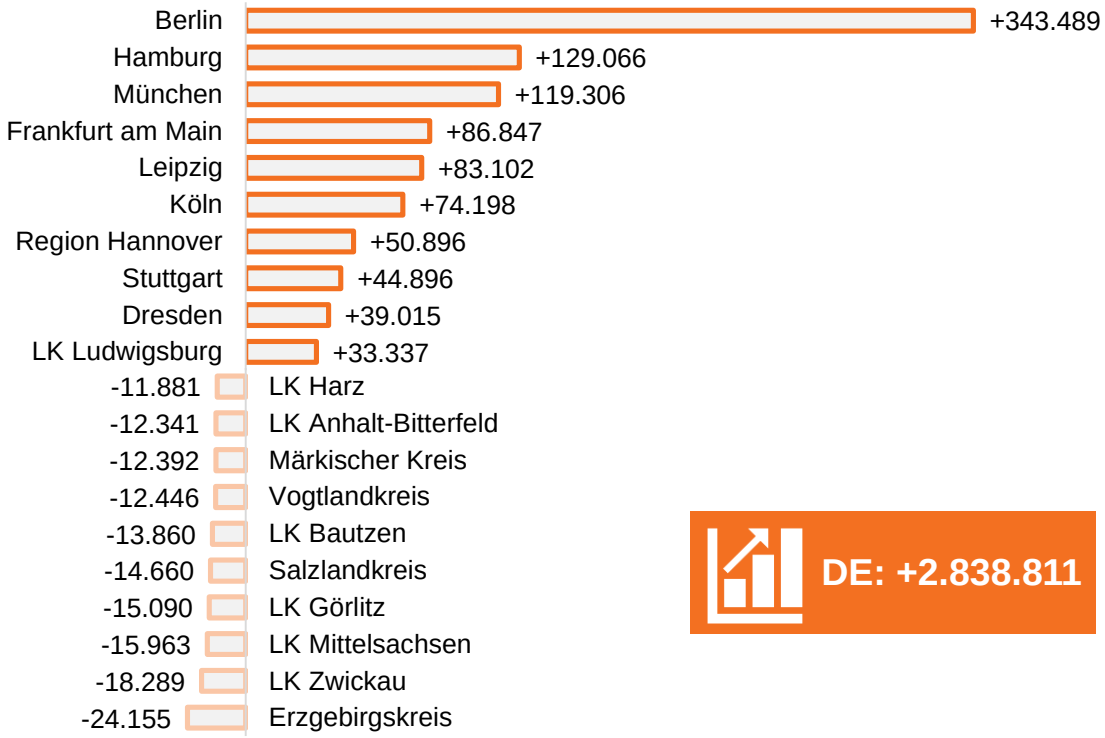


VERBAND Sparda-Banken

Tops und Lows bei der Bevölkerungsentwicklung

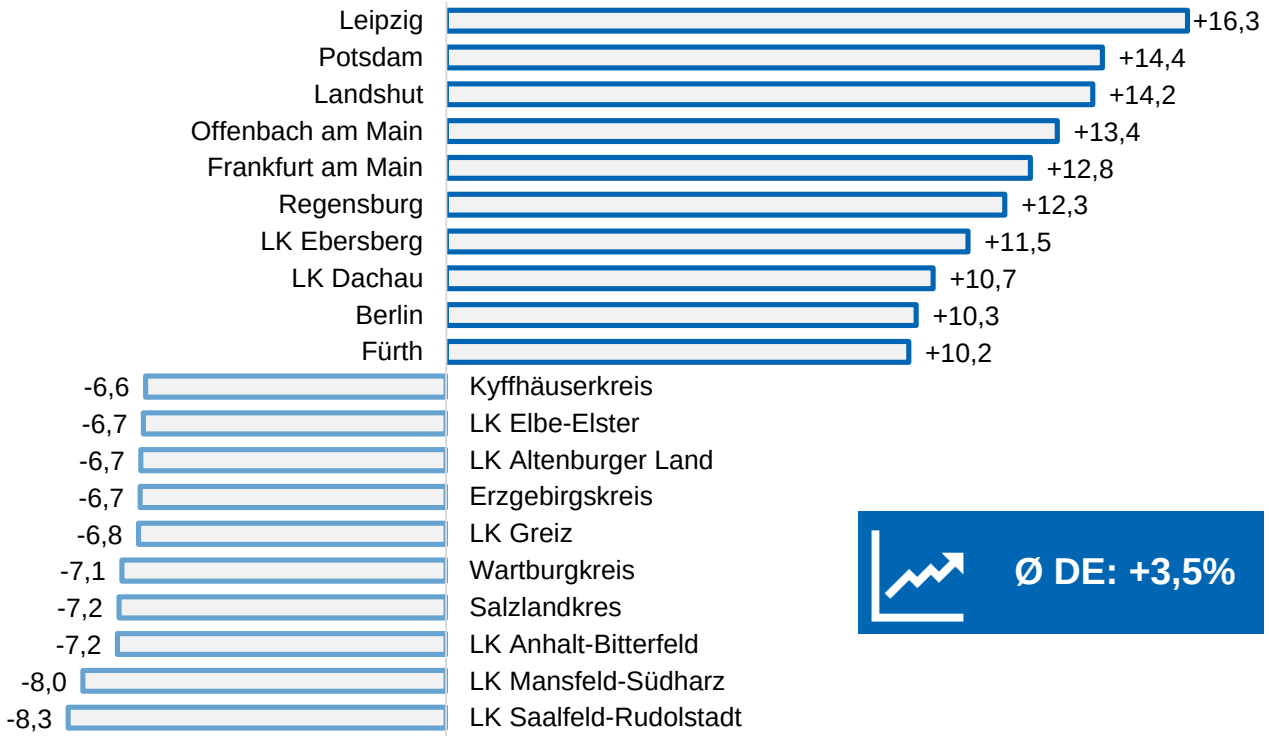
Berlin hat mit Abstand den höchsten Zugewinn

Entwicklung der Einwohner in absoluten Zahlen (2011-2019), Top 10 und Low 10



Zwei ostdeutsche Städte mit den höchsten Wachstumsraten

Entwicklung der Einwohner in Prozent (2011-2019), TOP 10 und LOW 10

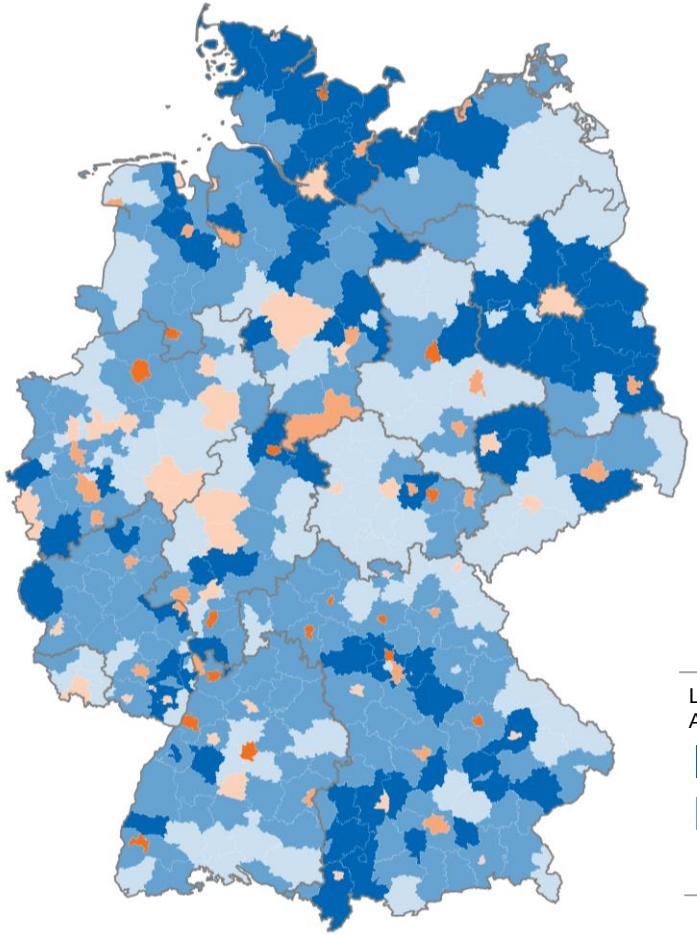


VERBAND Sparda-Banken

Wanderungen

Die 30 bis 50-Jährigen ziehen ins Umland der Städte

Wanderungssaldo (WS) der 30 bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe (2019)



Ø DE: +4,2
Max.:
+35,2 LK Barnim
Min.:
-28,5 Stadt Würzburg

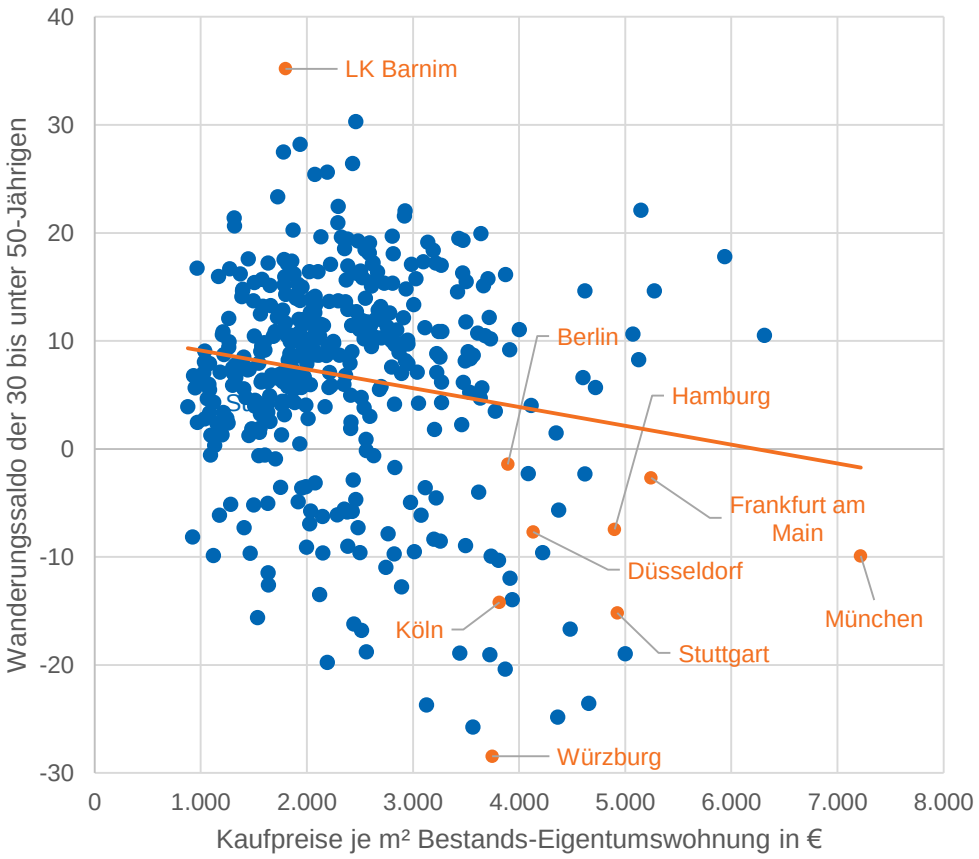
Legende: WS der 30 bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe (2019); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≥ 15 (74 Regionen)
- ≥ 7,5 – < 15 (142)
- ≥ 0 – < 7,5 (105)
- ≥ -7,5 – < 0 (38)
- ≥ -15 – < -7,5 (26)
- < -15 (16)

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020, eigene Berechnungen

Die Zuwanderung sinkt mit steigenden Immobilienpreisen

Wanderungssaldo der 30 bis unter 50-Jährigen und Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung



VERBAND Sparda-Banken

Pendlerbewegungen

Im Umland wohnen, in der Großstadt arbeiten

- Das direkte Umland der Großstädte weist stark negative Pendlersalden auf.
- In die Großstädte pendeln sehr viel mehr Beschäftigte ein als aus.
- Es ist attraktiver im günstigeren Umland zu wohnen und einen längeren Arbeitsweg in Kauf zu nehmen, als die hohen Immobilienpreise einer Großstadt zu zahlen.

Die Leute ziehen aus den teuren Städten fort

- Je höher die Immobilienpreise in einer Region, desto höher der Pendlersaldo.
- Der Zusammenhang zeigt sich insbesondere in städtischen Räumen.
- Methodik: Querschnittsregression für die städtischen Räume (Vergleich der Kreise untereinander, siehe Folgefolie).

Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo

Abhängige Variable: Pendlersaldo je 100 SvB am Arbeitsort (2010-2019)

PANEL (2010-2019)	Koeffizient	Standardfehler	P-Wert
Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung	**0,0011**	**0,0003**	**0,0020**
Konstante	-12,7935	0,6365	0,0000
	R^2: 0,05	*N = 4.010*	

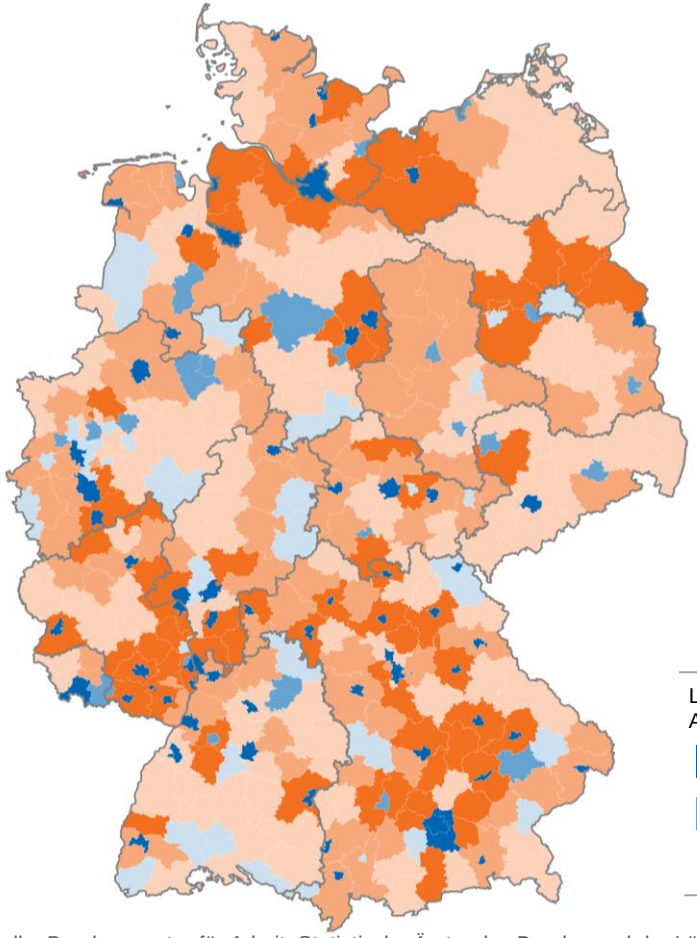
- Je mehr die Immobilienpreise in einer Region über die Zeit ansteigen, desto höher wird der Pendlersaldo
- Methodik: Panelregression mit fixen Effekten (Unterschiede zwischen Regionen werden berücksichtigt)

VERBAND Sparda-Banken

Pendler

Beschäftigte pendeln aus dem Umland in die Großstädte

Pendlersaldo (Einpendler – Auspendler) je 100 SvB am Arbeitsort (2019)



Ø DE: +0,7
Max.:
+61,6 Stadt Schweinfurt
Min.:
-144,0 LK Südwestpfalz

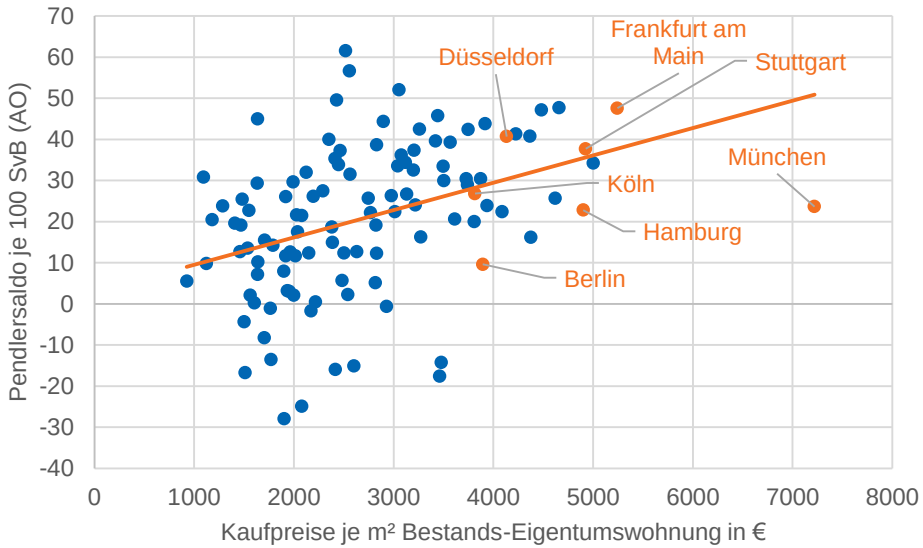
Legende: Pendlersaldo (Einpendler – Auspendler) je 100 SvB am Arbeitsort (2019); Anzahl der Regionen in Klammern

- ≥ 10 (64 Regionen)
- ≥ 5 – < 10 (25)
- ≥ 0 – < 5 (37)
- ≥ -5 – < 0 (109)
- ≥ -10 – < -5 (94)
- < -10 (72)

Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo

Abhängige Variable: Pendlersaldo je 100 SvB am Arbeitsort 2019 (Subsample für städtische Räume)

QUERSCHNITT	Koeffizient	Standardfehler	P-Wert
Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung	**0,0066**	**0,0015**	**0,0000**
Konstante	2,8288	4,3519	0,5171
	R²: 0,158	*N = 110*	



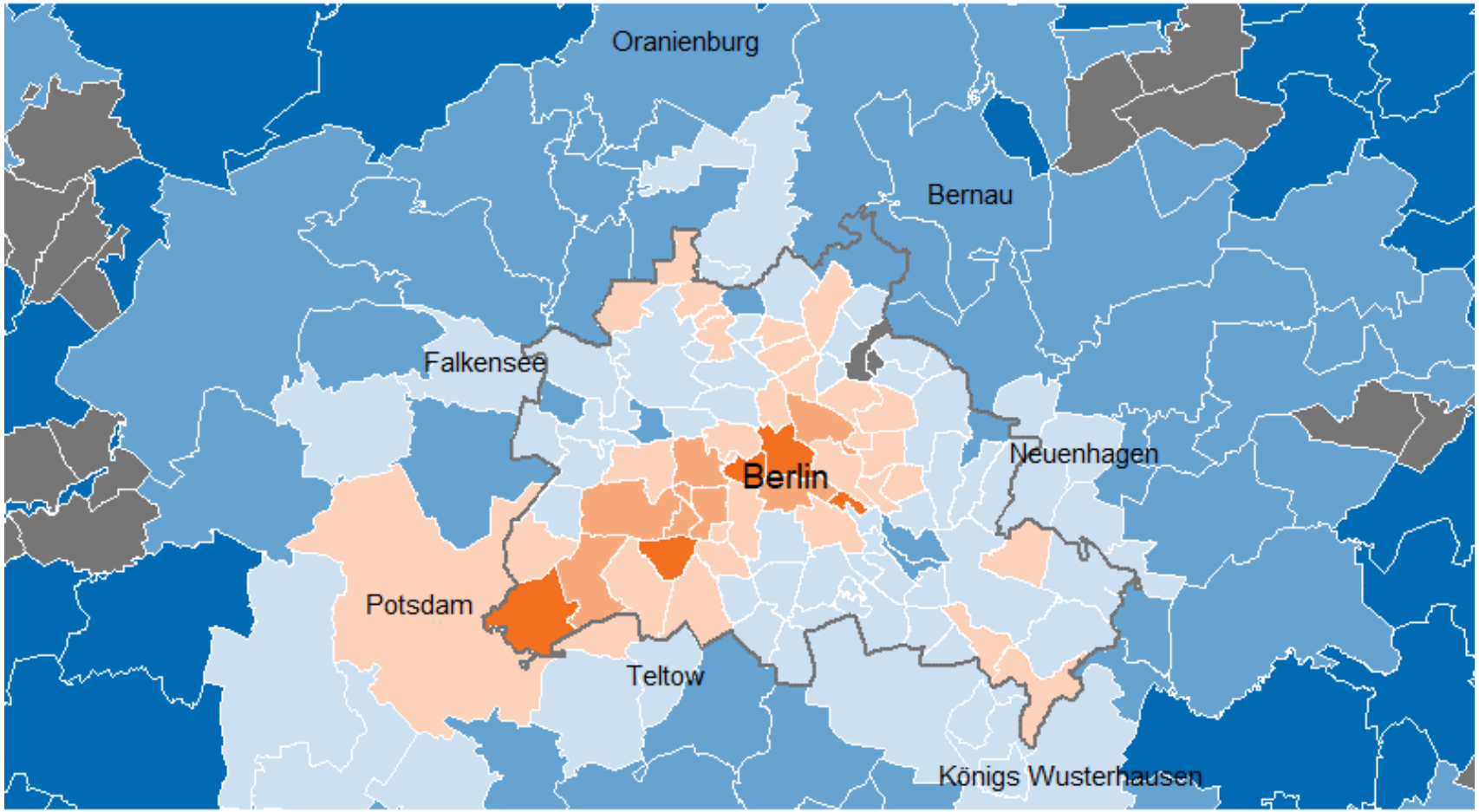
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020, eigene Berechnungen
SvB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, LK = Landkreis

VERBAND Sparda-Banken

Deep Dive: Berlin, Düsseldorf/Köln, Frankfurt, München

Kaufpreise nach Stadtvierteln und Umlandgemeinden

Berlin und Umland

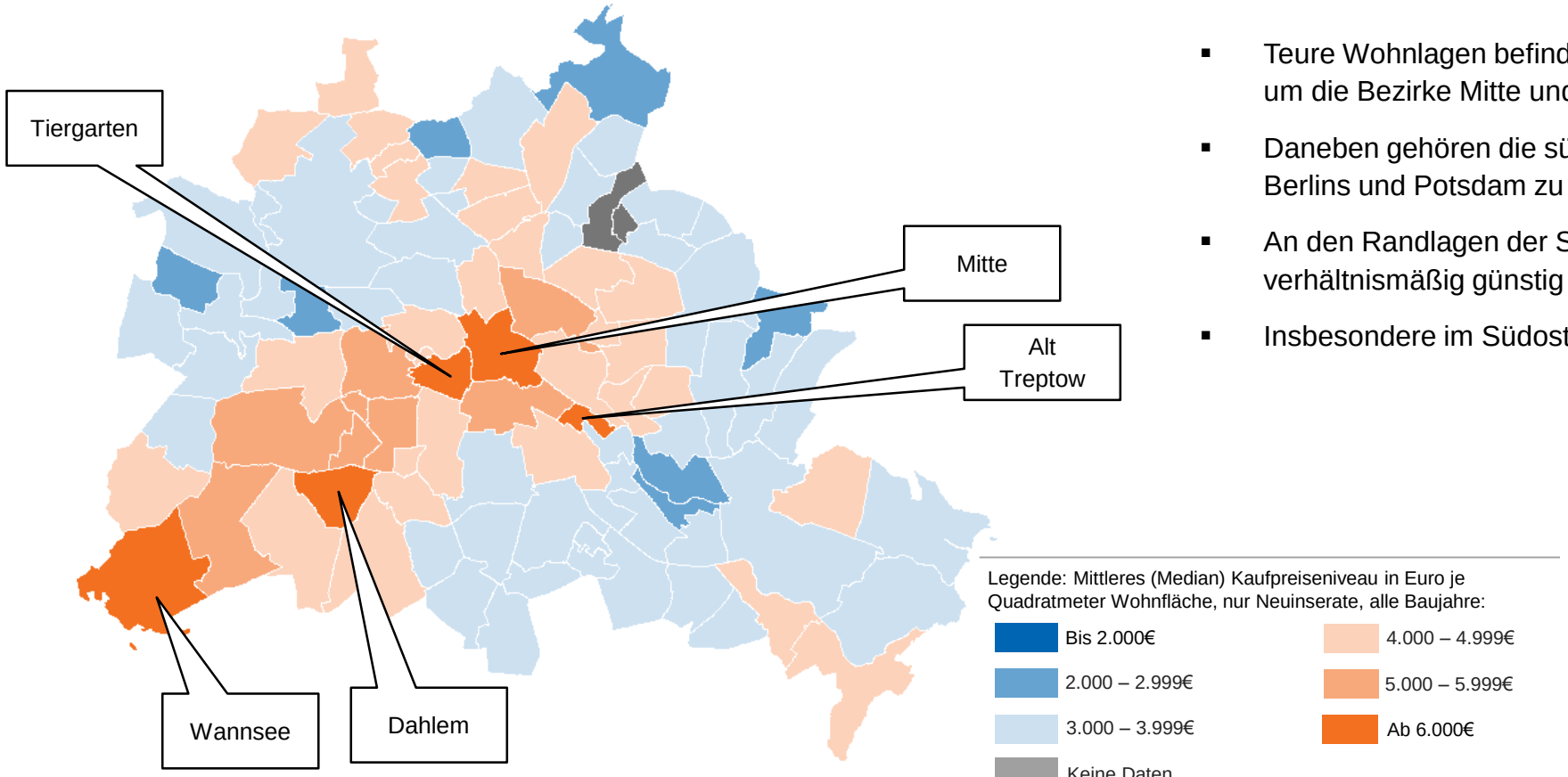


Legende: Mittleres (Median) Kaufpreiseniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, nur Neuinserate, alle Baujahre:

- Bis 2.000€
- 2.000 – 2.999€
- 3.000 – 3.999€
- 4.000 – 4.999€
- 5.000 – 5.999€
- Ab 6.000€
- Keine Daten

VERBAND Sparda-Banken

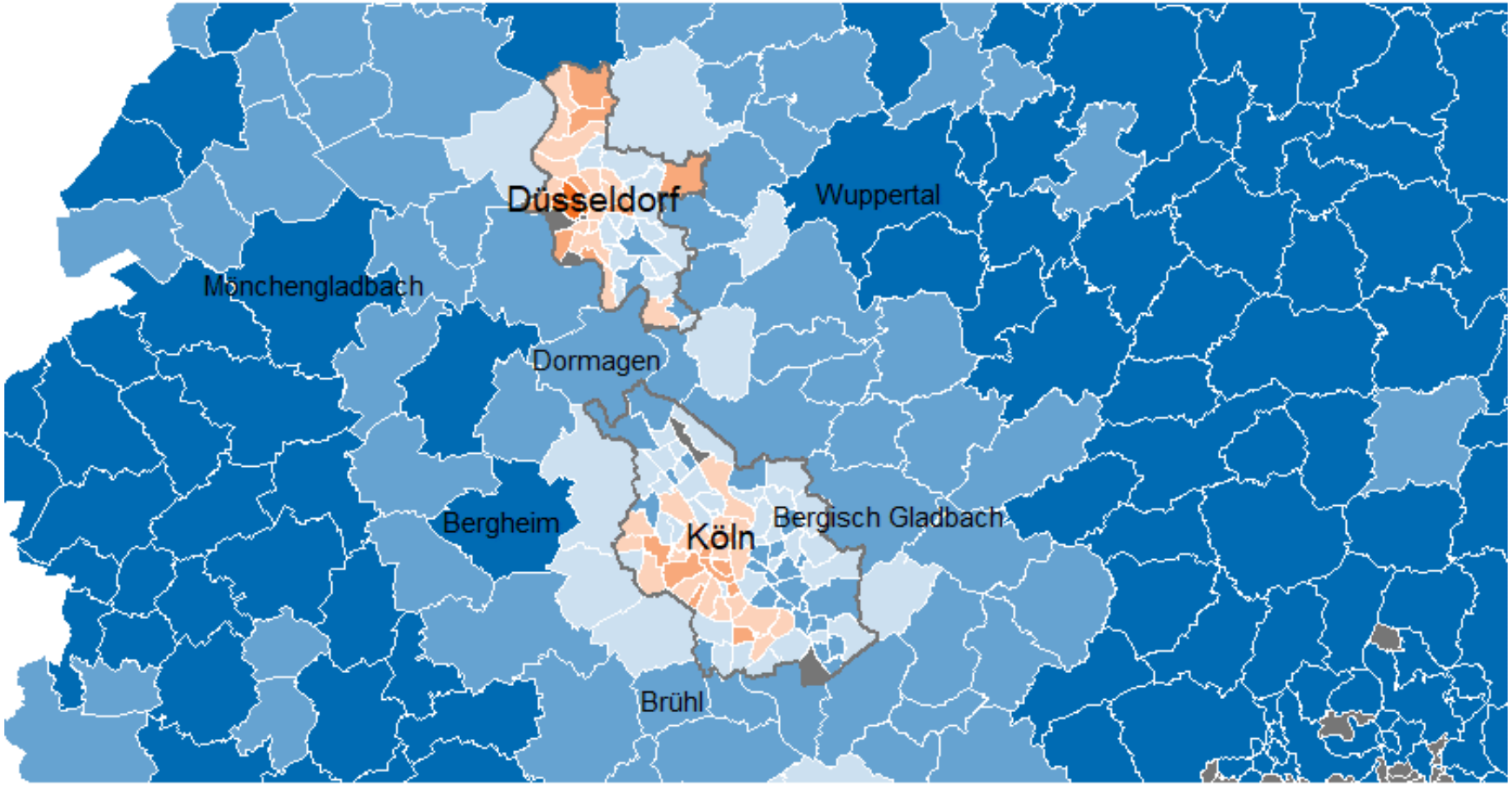
Berlin: Stadtteile im Fokus



- Teure Wohnlagen befinden sich in Berlin vornehmlich im Zentrum rund um die Bezirke Mitte und Tiergarten.
- Daneben gehören die südwestlichen Stadtteile zwischen dem Zentrum Berlins und Potsdam zu den teuren Lagen in Berlin.
- An den Randlagen der Stadt lässt sich eine Immobilie dagegen verhältnismäßig günstig erwerben.
- Insbesondere im Südosten der Stadt sind die Immobilienpreise günstiger.

VERBAND Sparda-Banken

Großraum Düsseldorf und Köln

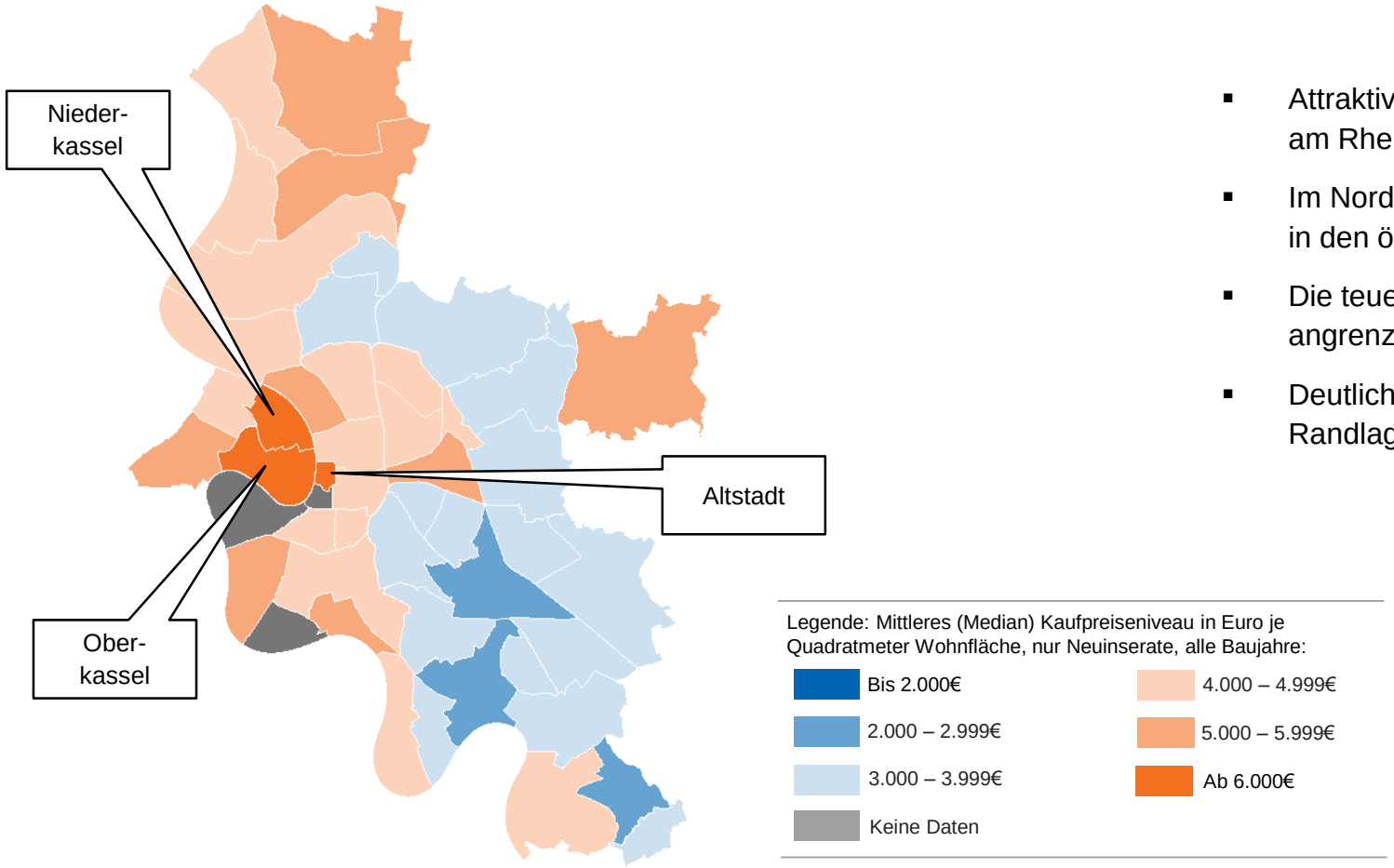


Legende: Mittleres (Median) Kaufpreiseniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, nur Neuinserate, alle Baujahre:

- Bis 2.000€
- 2.000 – 2.999€
- 3.000 – 3.999€
- 4.000 – 4.999€
- 5.000 – 5.999€
- Ab 6.000€
- Keine Daten

VERBAND Sparda-Banken

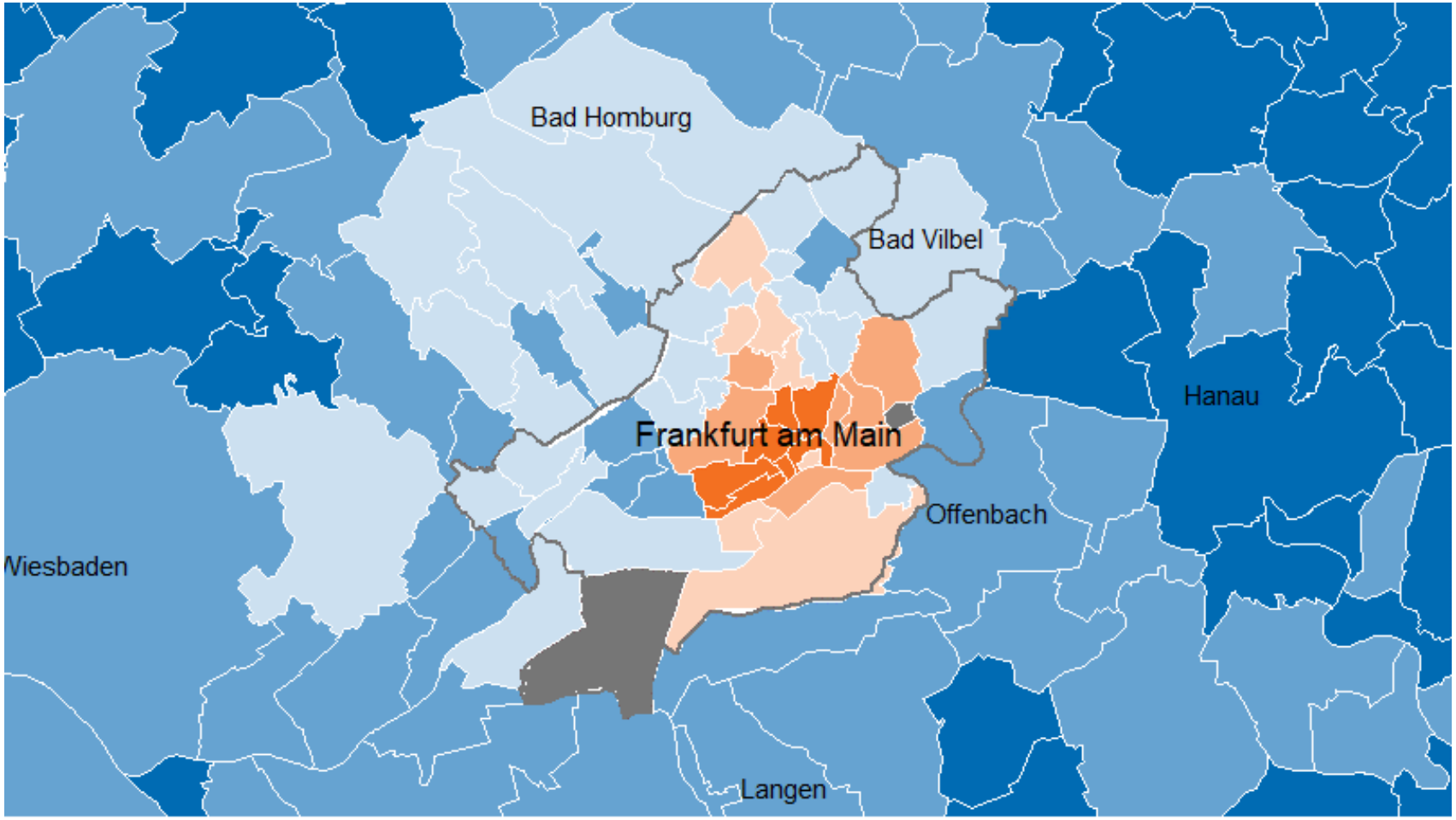
Düsseldorf: Stadtteile im Fokus



- Attraktive und teure Wohnlagen liegen in Düsseldorf vornehmlich direkt am Rhein.
- Im Norden und Westen der Stadt ist der Erwerb einer Immobilie teurer als in den östlichen und südlichen Stadtteilen.
- Die teuersten Stadtteile liegen direkt im Zentrum in der Altstadt und den angrenzenden Stadtteilen Ober- und Niederkassel.
- Deutlich günstiger lässt sich eine Immobilie dagegen in den südlichen Randlagen der Stadt erwerben.

VERBAND Sparda-Banken

Frankfurt am Main und Umland

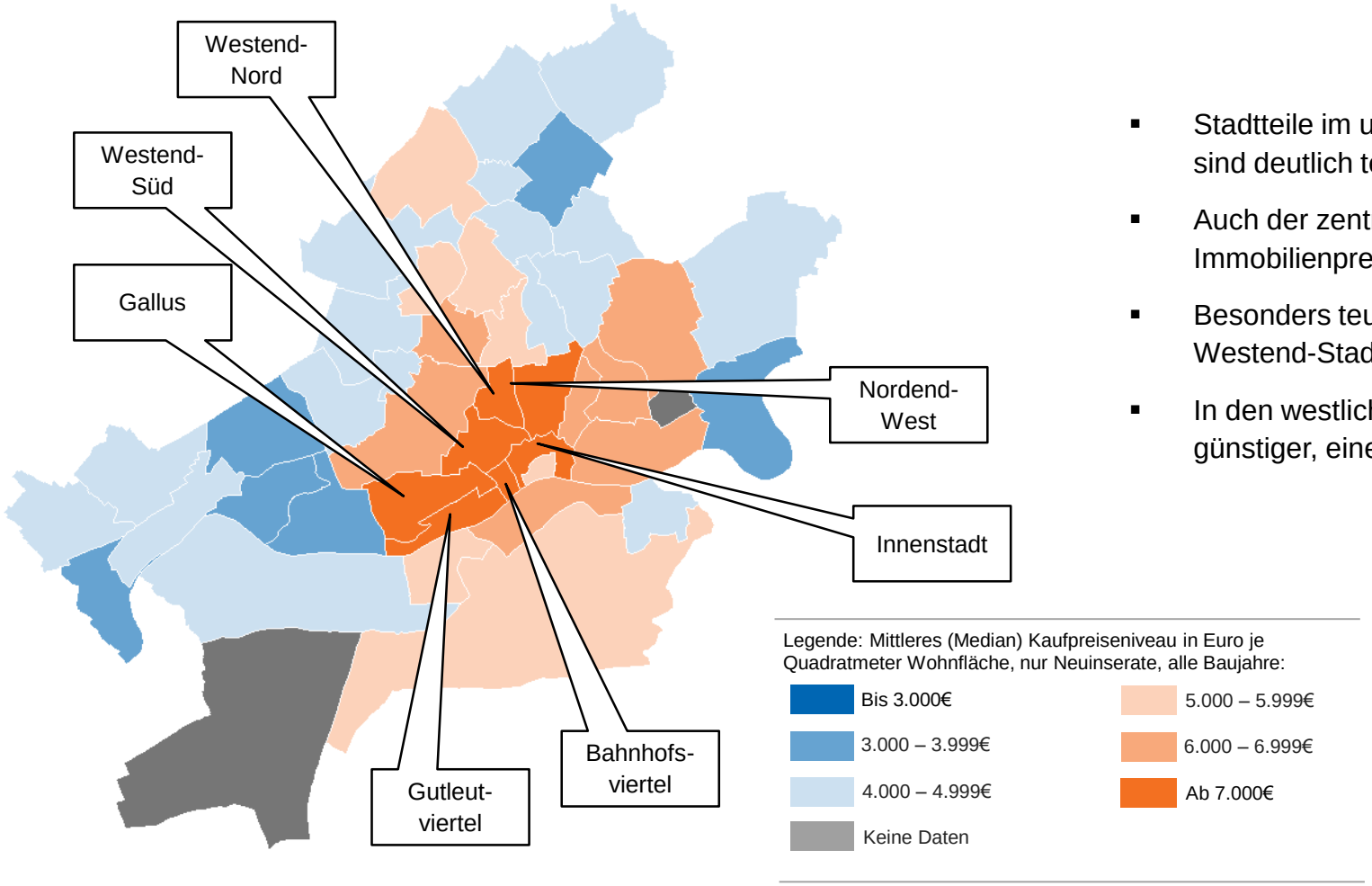


Legende: Mittleres (Median) Kaufpreiseniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, nur Neuinserate, alle Baujahre:

- Bis 3.000€
- 3.000 – 3.999€
- 4.000 – 4.999€
- 5.000 – 5.999€
- 6.000 – 6.999€
- Ab 7.000€
- Keine Daten

VERBAND Sparda-Banken

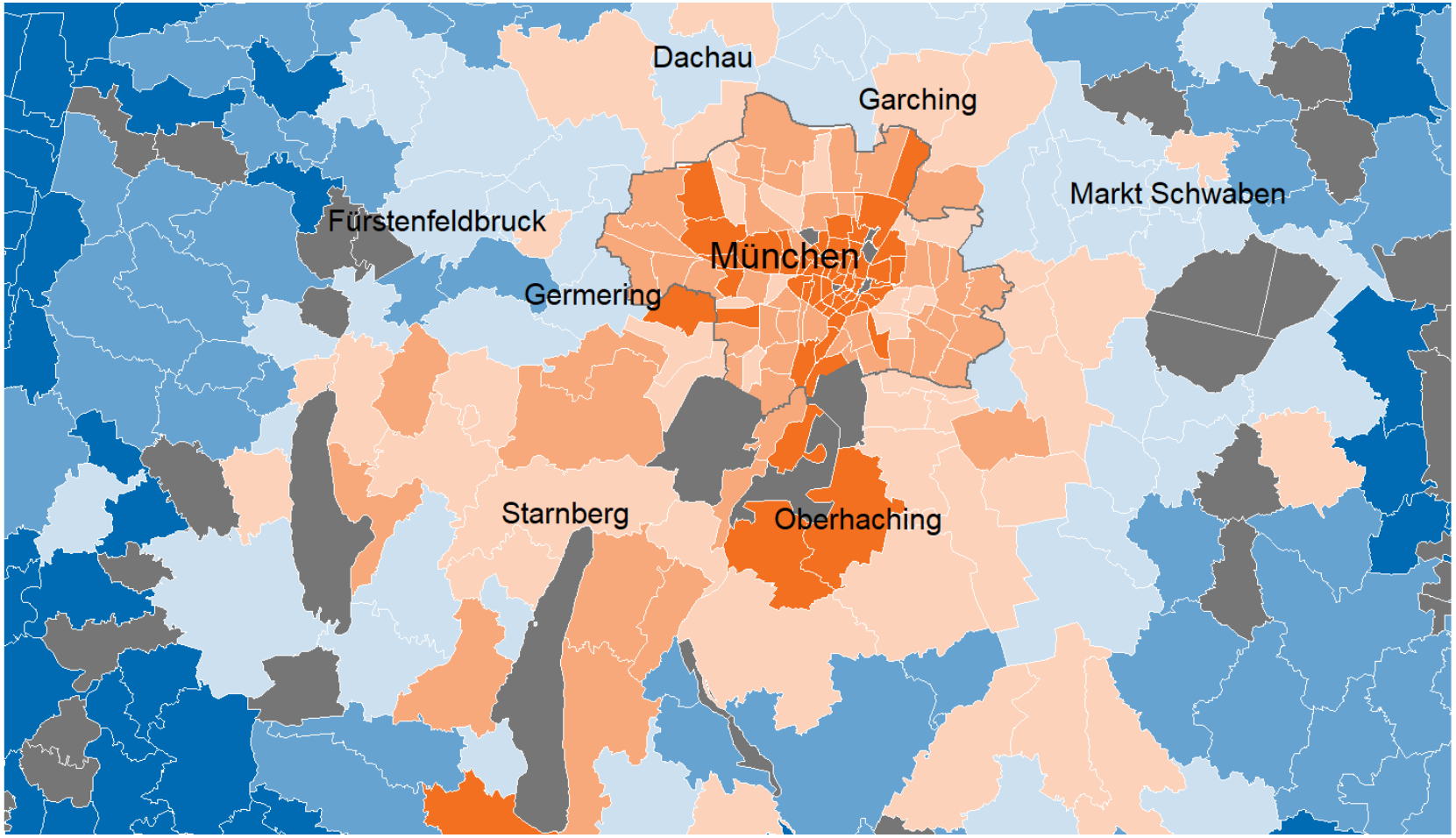
Frankfurt am Main: Stadtteile im Fokus



- Stadtteile im und um das Zentrum Frankfurts mit direkter Lage am Main sind deutlich teurer für den Erwerb einer Immobilie.
- Auch der zentrumsnahe Süden der Stadt zeichnet sich durch höhere Immobilienpreise aus.
- Besonders teuer ist es rund um die Innenstadt und in den beliebten Westend-Stadtteilen.
- In den westlichen und nördlichen Randlagen der Stadt ist es dagegen günstiger, eine Immobilie zu kaufen.

VERBAND Sparda-Banken

München und Umland

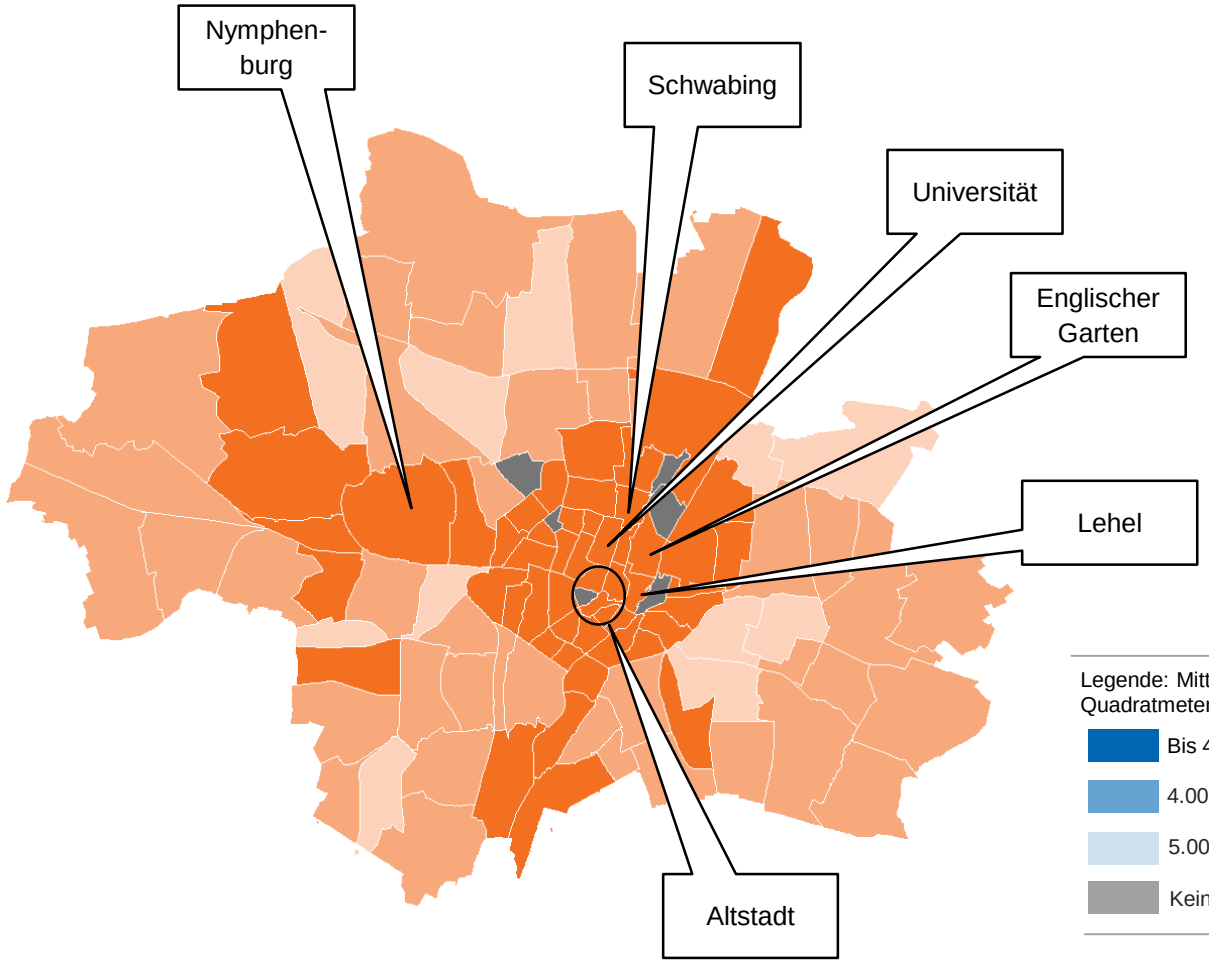


Legende: Mittleres (Median) Kaufpreiseniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, nur Neuinserate, alle Baujahre:

- Bis 4.000€
- 4.000 – 4.999€
- 5.000 – 5.999€
- 6.000 – 6.999€
- 7.000 – 7.999€
- Ab 8.000€
- Keine Daten

VERBAND Sparda-Banken

München: Stadtteile im Fokus



- In München sind die Immobilienpreise in nahezu allen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch. Damit hat die Stadt im Vergleich zu den anderen betrachteten Metropolen das höchste Preisniveau.
- Besonders begehrte Lagen befinden sich in und um die Altstadt, im angrenzenden Lehel sowie in den Stadtteilen Nymphenburg und Schwabing.
- Etwas günstiger wird der Immobilienkauf, wenn man in die nördlichen Randlagen der Stadt zieht.

Legende: Mittleres (Median) Kaufpreiseniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, nur Neuinserate, alle Baujahre:

Bis 4.000€	6.000 – 6.999€
4.000 – 4.999€	7.000 – 7.999€
5.000 – 5.999€	Ab 8.000€
Keine Daten	

VERBAND Sparda-Banken

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Immobilienmarkt wird sich auch nach der Corona-Pandemie robust entwickeln

- Trotz Rückgang der Neuinserate während der Corona-Pandemie keine entsprechenden Preiseffekte sichtbar
- Nachfrage nach Immobilien steigt weiter an und ist insbesondere in Metropolen ungebrochen hoch
- Kaufpreise steigen deutlich stärker als Mietpreise

Zuzug in Metropolen immer noch hoch – Baubedarfe werden nicht ausreichend gedeckt

- Die Bevölkerung zieht es weiterhin in die Metropolregionen (Urbanisierungstrend)
- Baubedarfe in städtischen Räumen und insbesondere in Metropolen deutlich höher als in ländlichen Räumen

Große und bezahlbare Wohnungen finden sich nur noch im Umland

- Mittlere verfügbare Wohnfläche im ländlichen Raum größer als in der Stadt
- Insbesondere für junge Familien sind Chancen auf ein Eigenheim im ländlichen Raum höher

Umfeld nimmt Druck von Metropolen – höhere Preissteigerungen im Umfeld in den letzten Jahren

- Viele Menschen pendeln aus dem günstigeren Umfeld in die teuren Großstädte
- Weiterhin steigender Baubedarf auch im direkten Umfeld von Metropolen

Ableitungen

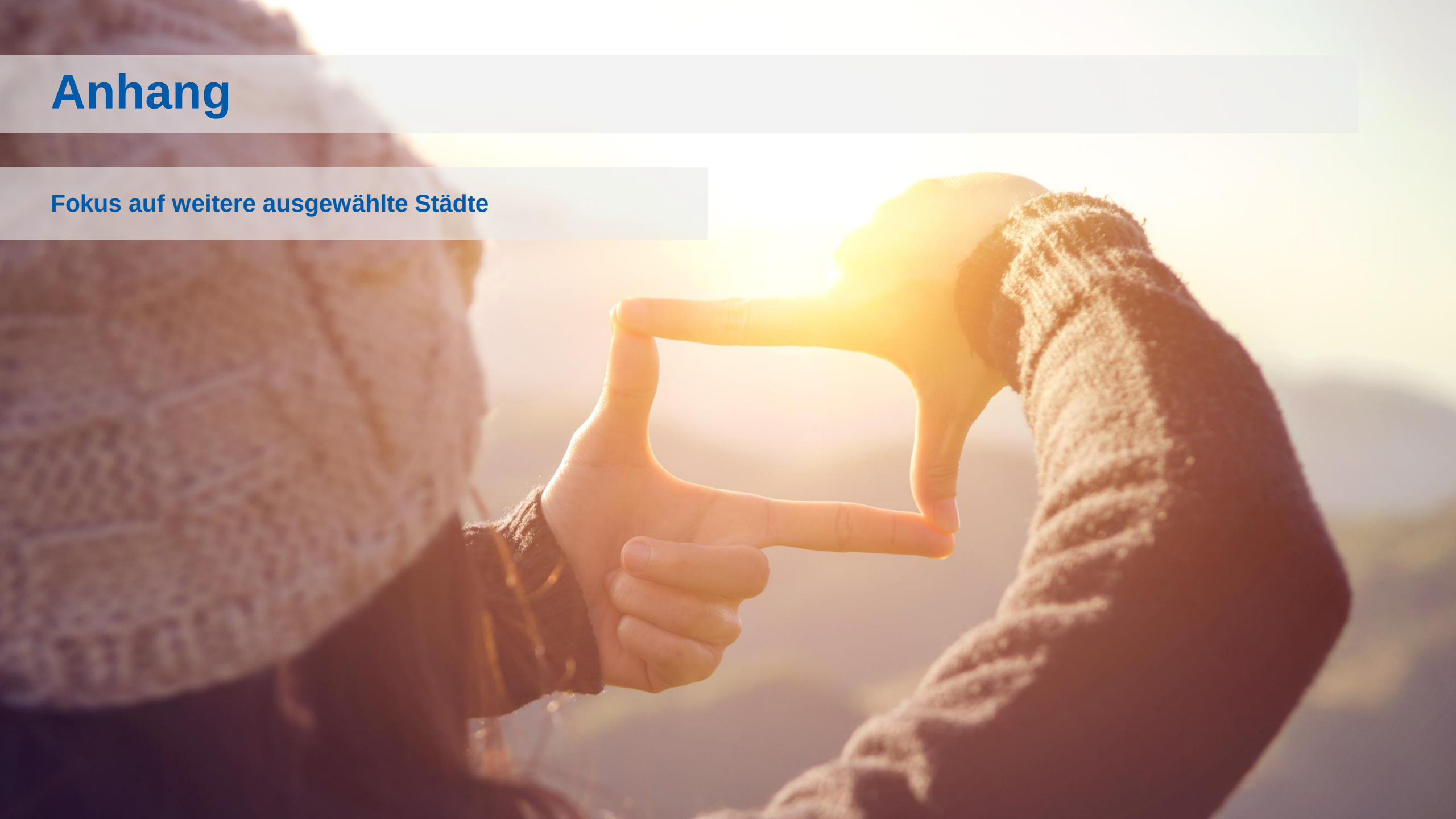
Maßnahmen, um Druck auf Wohnungsmarkt in Metropolen zu reduzieren:

- Zusammenarbeit zwischen Metropolen und Umfeld verbessern
- ÖPNV ausbauen
- Digitale Infrastruktur ertüchtigen – insbesondere in ländlichen Räumen
- Wohngebiete im Umland ausweisen und Baugenehmigungen beschleunigen
- Bürokratischen Aufwand im Zusammenhang mit Bauangelegenheiten verringern

VERBAND Sparda-Banken

Anhang

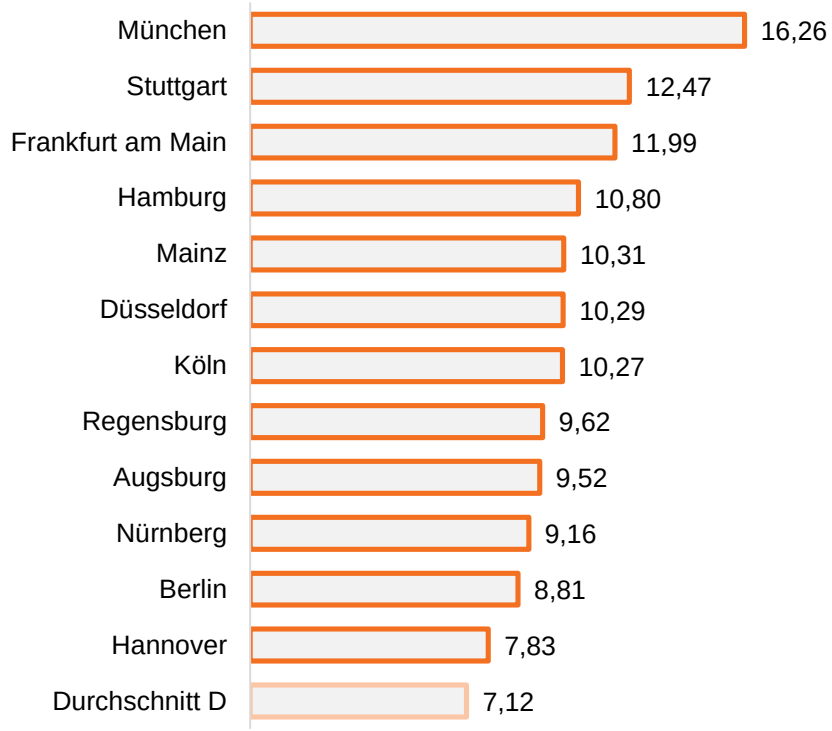
Fokus auf weitere ausgewählte Städte



Miet- und Kaufpreise in ausgewählten Städten

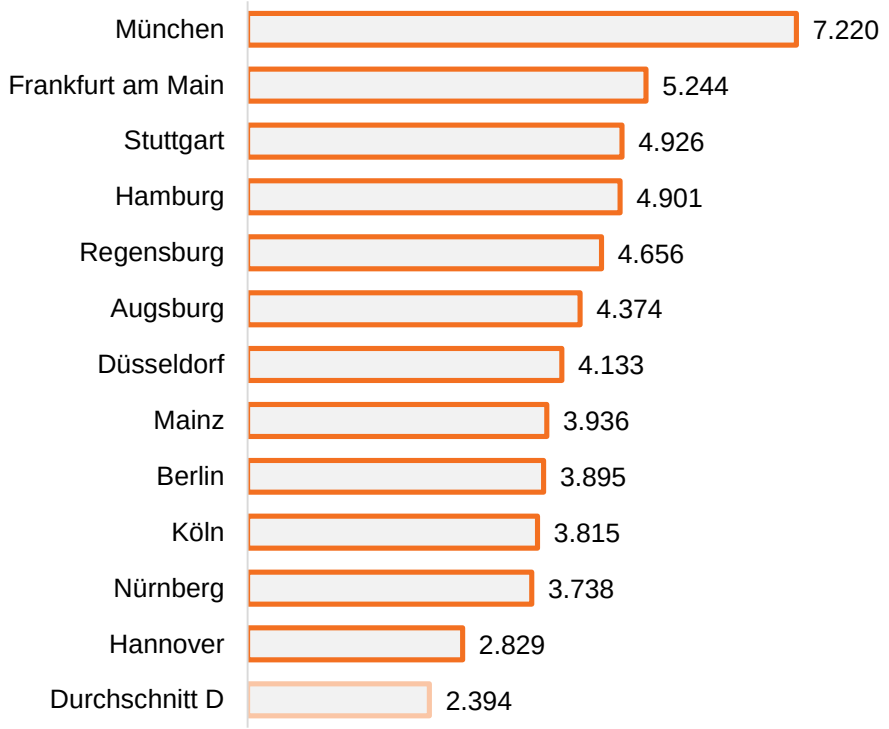
Mietpreise

Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



Kaufpreise

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2. Quartal 2020)



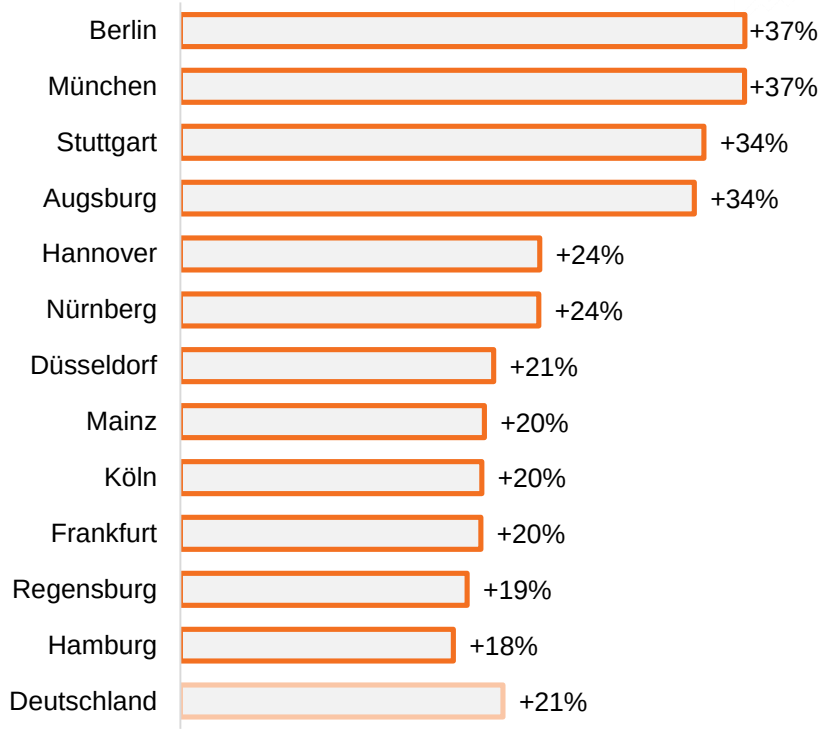
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

VERBAND Sparda-Banken

Miet- und Kaufpreise in ausgewählten Städten seit 2009

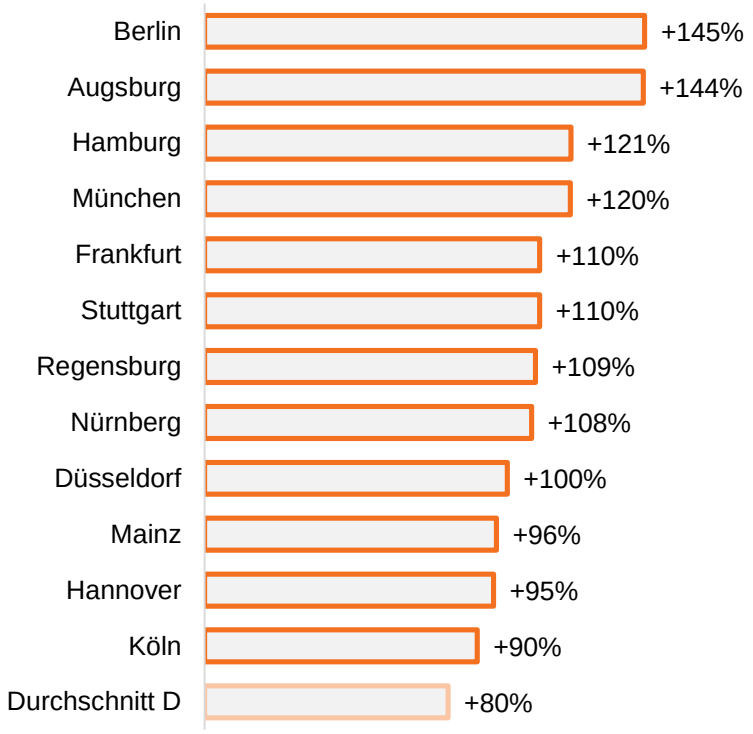
Entwicklung der Mietpreise (2009-2020)

Wachstumsrate der Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung (in Prozent)



Entwicklung der Kaufpreise (2009-2020)

Wachstumsrate der Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (in Prozent)



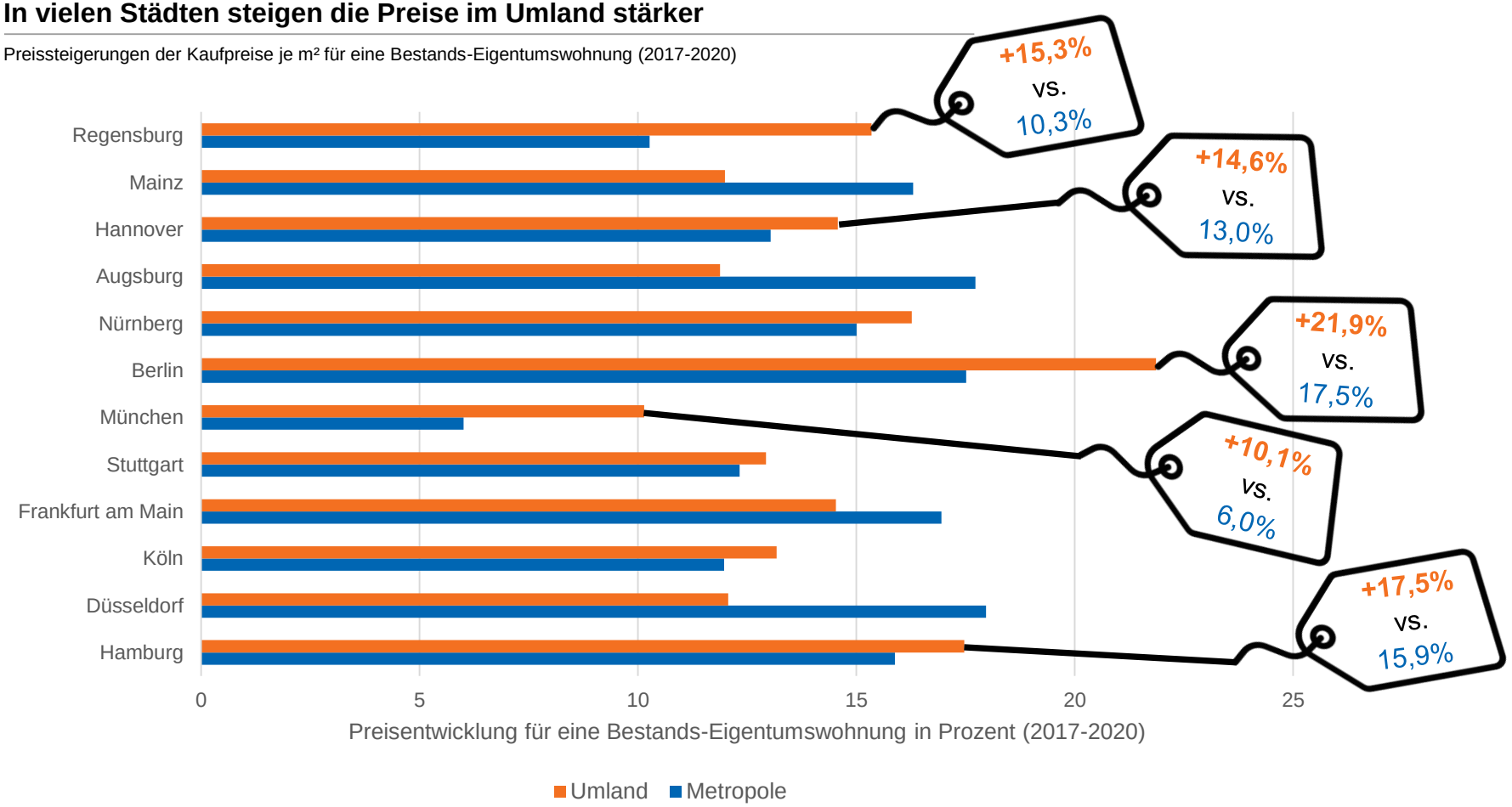
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

VERBAND Sparda-Banken

Preisentwicklungen in ausgewählten Städten und ihrem Umland

In vielen Städten steigen die Preise im Umland stärker

Preissteigerungen der Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (2017-2020)



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

VERBAND Sparda-Banken

Kurzzeitige Entwicklungen der Immobilienpreise in ausgewählten Städten

Mietpreise

Mietpreise je m² für die Neuvermietung einer Bestands-Eigentumswohnung (Quartalswerte)

Städte	Q1/2020 – Q2/2020	Q4/2019 – Q1/2020
Regensburg	4,00%	0,22%
Augsburg	2,81%	0,87%
Hannover	2,35%	0,92%
Nürnberg	2,00%	1,13%
München	1,56%	-0,68%
Stuttgart	1,55%	4,07%
Hamburg	1,22%	1,81%
Düsseldorf	0,98%	0,79%
Deutschland	**0,90%**	**0,90%**
Köln	0,79%	1,80%
Frankfurt am Main	0,33%	2,75%
Mainz	0,29%	0,88%
Berlin	0,00%	-2,00%

Kaufpreise

Kaufpreise je m² für eine Bestands-Eigentumswohnung (Quartalswerte)

Städte	Q1/2020 – Q2/2020	Q4/2019 – Q1/2020
Frankfurt am Main	2,36%	2,69%
Mainz	1,86%	1,05%
Hamburg	1,34%	1,00%
Hannover	1,29%	1,60%
Berlin	1,06%	2,47%
Deutschland	**0,96%**	**1,56%**
Düsseldorf	0,95%	1,79%
Stuttgart	0,80%	2,17%
Nürnberg	0,78%	1,67%
Augsburg	0,71%	2,48%
Regensburg	0,50%	1,05%
Köln	0,42%	0,80%
München	-0,55%	1,94%

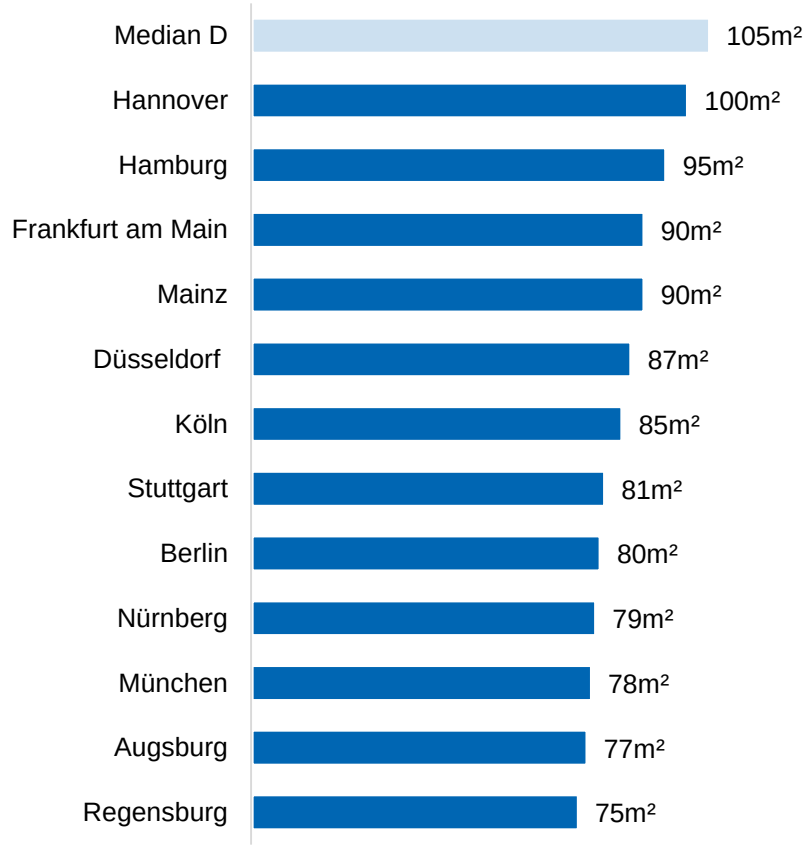
Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

VERBAND Sparda-Banken

Verfügbare Wohnfläche in ausgewählten Städten

Verfügbare Wohnfläche

Mittlere Wohnfläche der inserierten Eigentumsimmobilien (2019)



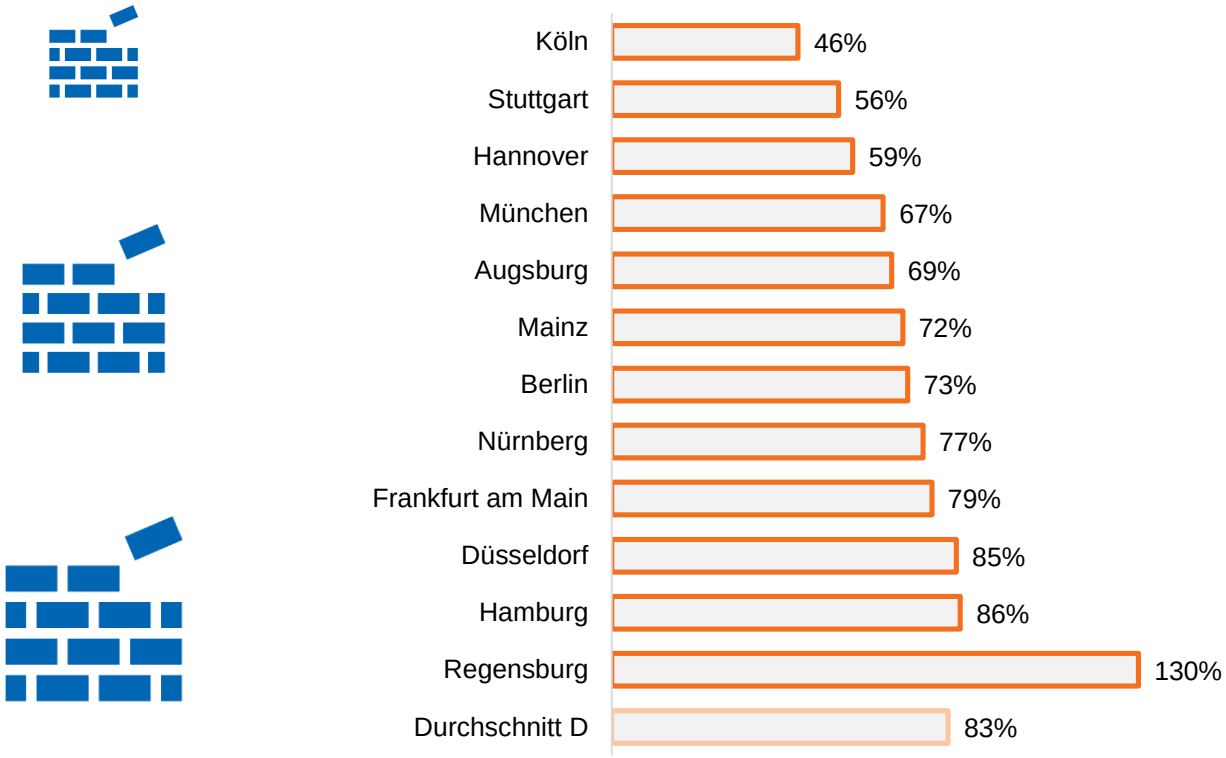
Quelle: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2020

VERBAND Sparda-Banken

Bautätigkeit und Baubedarf in ausgewählten Städten

Baufertigstellungen und Baubedarfe

Verhältnis Baufertigstellung (p.a. 2016 bis 2018) zu Wohnungsbedarf (p.a. 2016 bis 2020) in Prozent



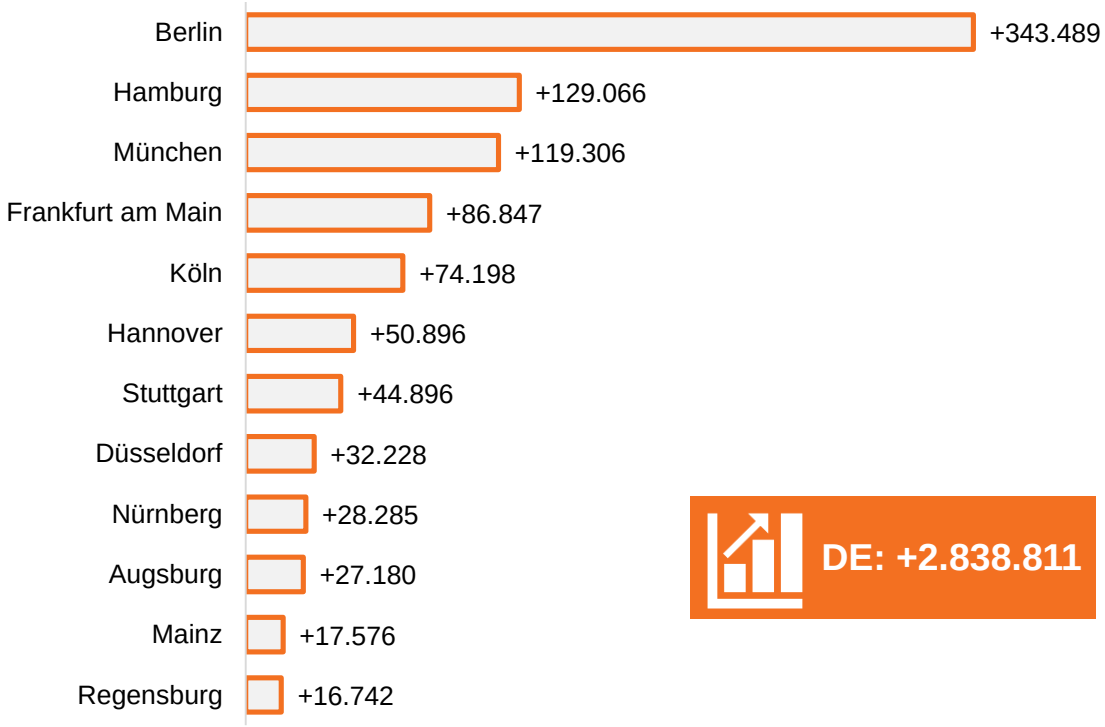
Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019

VERBAND Sparda-Banken

Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Städten

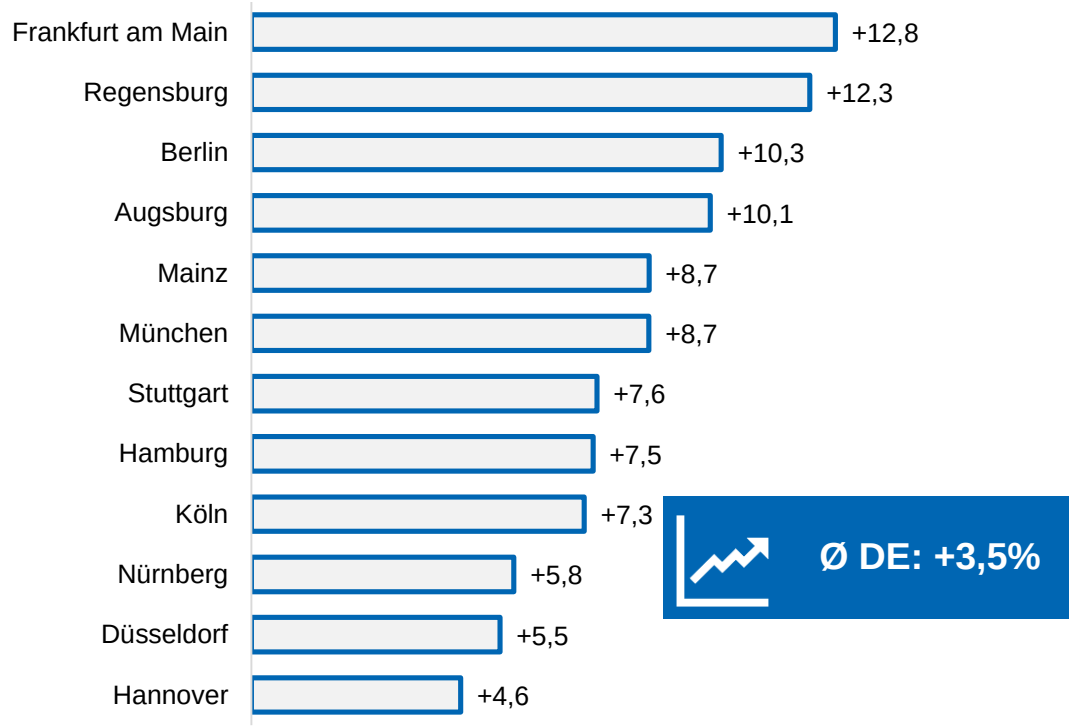
Berlin hat mit Abstand den höchsten absoluten Zugewinn

Entwicklung der Einwohner in absoluten Zahlen (2011-2019),



Frankfurt und Regensburg mit den höchsten Wachstumsraten

Entwicklung der Einwohner in Prozent (2011-2019),



VERBAND Sparda-Banken

Ansprechpartner

Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand & Öffentlichkeitsarbeit

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

Tel: +49 (0) 69 79 20 94 - 160
Fax: +49 (0) 69 79 20 94 - 190
E-Mail: jascha.hausmann@sparda-verband.de

Autoren

Hanno Kempermann
Pekka Sagner
Johannes Ewald
Dr. Manuela Krause

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

VERBAND
Sparda-Banken

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

November 2020

Bildnachweis ©
Babaroga/shutterstock.com
Sergey Klopotov/shutterstock.com
Sasun Bughdaryan/shutterstock.com
Roman Seliutin/shutterstock.com
Pixelshot/shutterstock.com
Africa Studio/shutterstock.com
Mr.Pinate/shutterstock.com
oatawa/shutterstock.com

VERBAND
Sparda-Banken