



# Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“

**IWCONSULT**  
MANAGING WITH FACTS

**IW** INSTITUT  
DER DEUTSCHEN  
WIRTSCHAFT

**IfD Allensbach**  
Institut für Demoskopie Allensbach

**VERBAND**  
**Sparda-Banken**

# Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“

**264.000 €**

wurden 2018 für den Kauf einer Immobilie durchschnittlich ausgegeben

Gut **53 %**

höhere Kosten für Wohneigentum in den Städten im Vergleich zum Land

In **396** von

401 Regionen sind die m<sup>2</sup>-Preise im Vergleich zu 2005 **gestiegen**

**5,6**

Jahreshaushaltseinkommen kostet ein Eigenheim im Durchschnitt

**31 %** der Mieter bis 50 Jahre planen den Erwerb von Wohneigentum

Zinersparnis\* im Vergleich zu 2008:

ca. **72.500 €**

**111 m<sup>2</sup>** Wohnfläche erhält man im Schnitt\*\* für 264.000 €

In **71 %** der Regionen kostet ein m<sup>2</sup> weniger als im Bundesdurchschnitt

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

**47 %**

der Deutschen sind Immobilien-eigentümer. Die Quote steigt, je größer der Verdienst und je ländlicher der Wohnort ist.

**2.379 €**

je m<sup>2</sup> müssen im Schnitt für Wohneigentum investiert werden

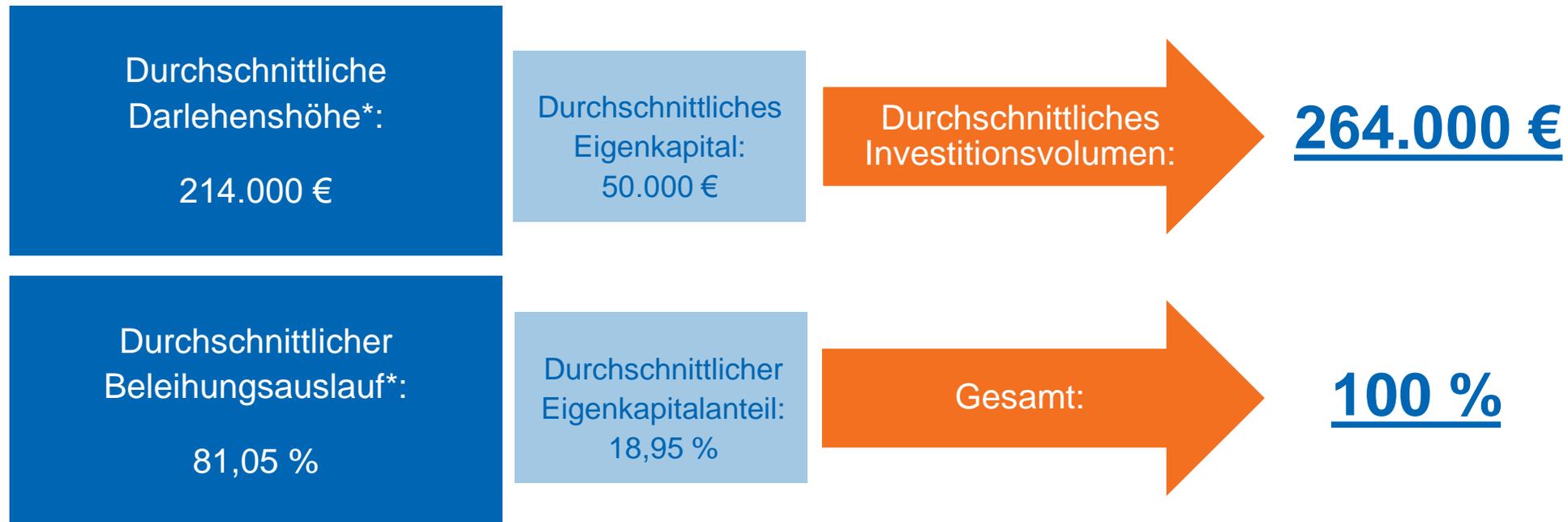
Kaufen hat im Vergleich zum Mieten überall aktuell **finanzielle Vorteile**

Das **Niedrigzinsniveau** als Motiv für den Erwerb von Immobilien hat bei Mietern mit Erwerbsplänen an Bedeutung gewonnen

\* Bei einer Investitionssumme von 264.000 €, Eigenkapitalquote von 30 % und eine Zinsbindung von und Volltilgung nach 20 Jahren. \*\*Präzise: 110,97 m<sup>2</sup>

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

## Deutsche zahlen im Schnitt 264.000 € für ihr Eigenheim.



\* Stand: Mai 2018

Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2018

# Wie ist die aktuelle Lage?

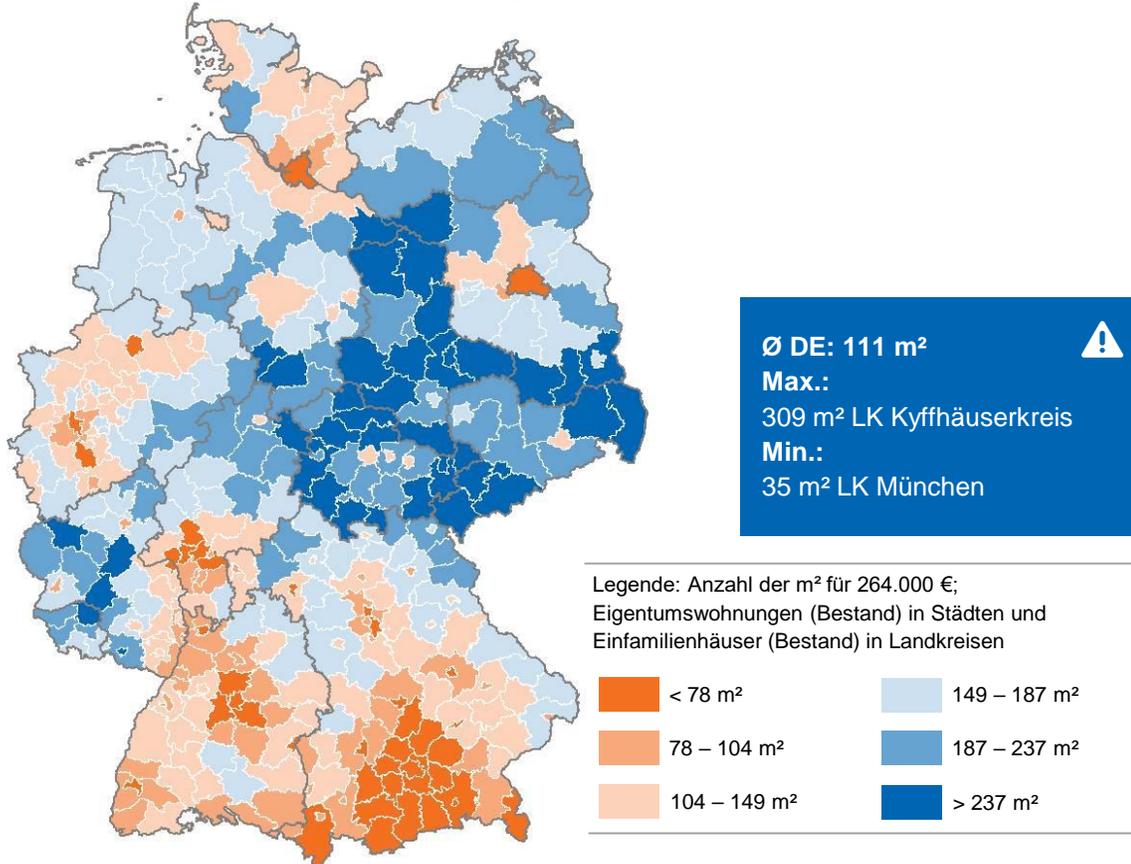


Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 264.000 €?

## In Deutschland ist erschwingliches Eigentum im Durchschnitt 111 m<sup>2</sup> groß.

### Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit

Anzahl der mit 264.000 € Investitionssumme erschwinglichen m<sup>2</sup>



- Die Unterschiede in Deutschland sind riesig.
- Teilweise variieren die Preise in direkter räumlicher Umgebung erheblich.
- München ist das wirtschaftliche Kraftzentrum Deutschlands und damit Deutschlands Immobilien-Hot-Spot. Für 264.000 Euro gibt es im Landkreis München lediglich 35 m<sup>2</sup>.
- Im Kyffhäuserkreis lässt sich für das gleiche Geld eine fast zehnmal so große Wohnung wie im Landkreis München erwerben.
- Berlins Ausstrahlungseffekte sind deutlich kleiner als die Münchens, Stuttgarts und Frankfurts und auch Hamburgs.
- Insbesondere in Mitteldeutschland sind die Immobilienpreise gemessen an den Jahresnettoeinkommen relativ günstig.

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2018; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 264.000 € in 2018.

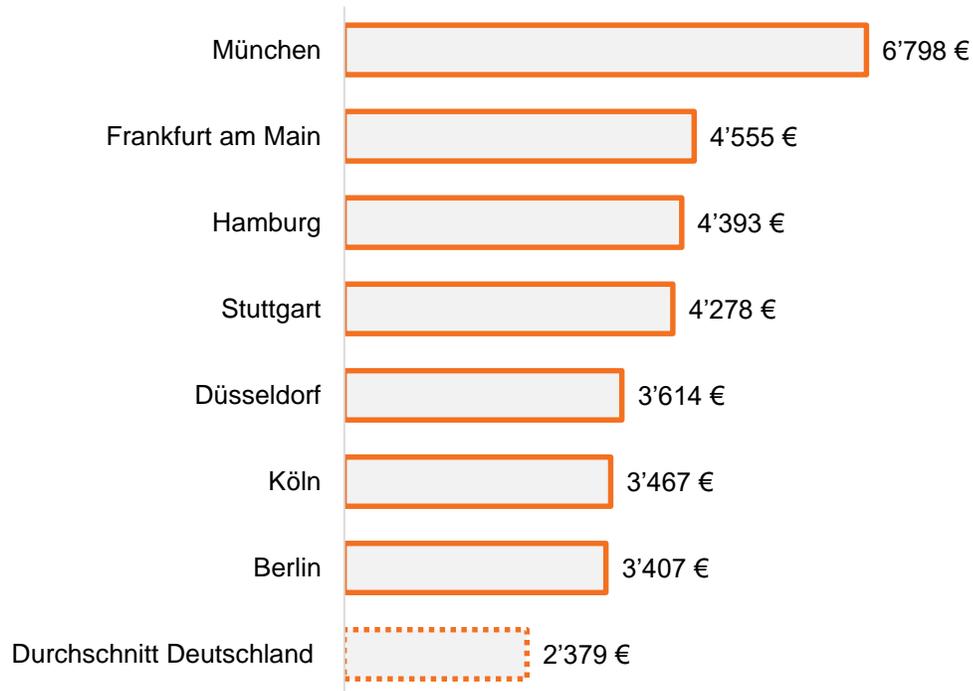


Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> einer Eigentumswohnung in den Metropolen und den Top-Mittelstädten?

## Die m<sup>2</sup>-Preise in den Metropolen und allen Top-Mittelstädten in Westdeutschland liegen über dem Bundesdurchschnitt.

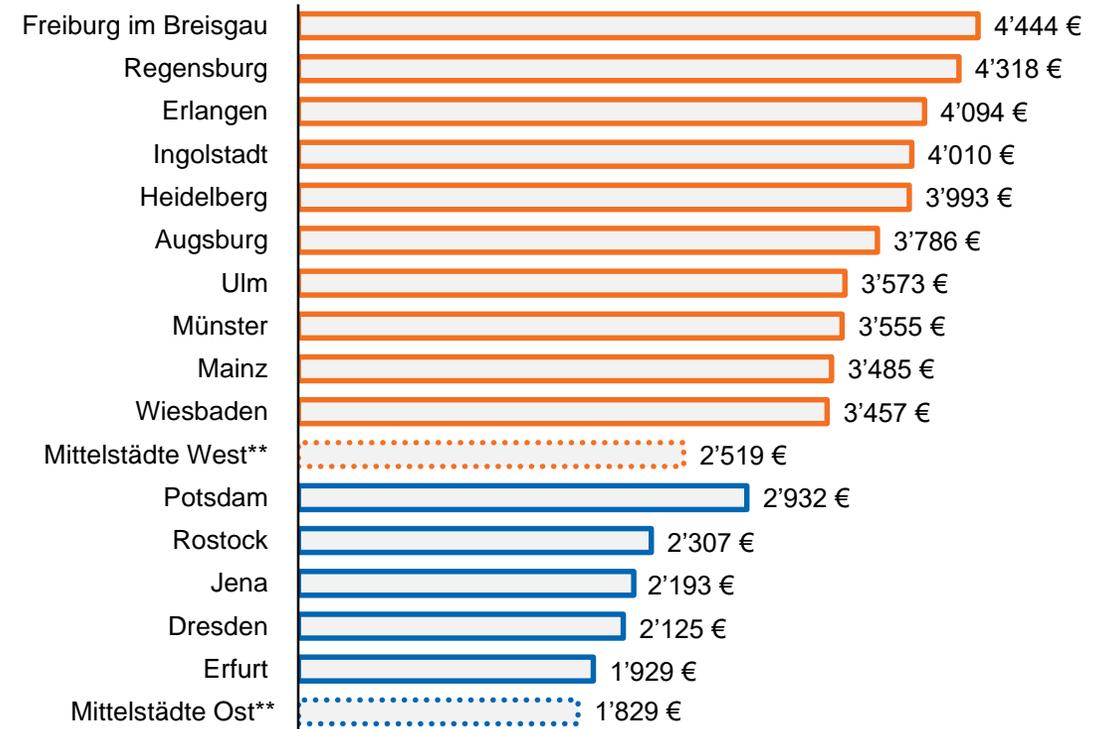
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Preise je m<sup>2</sup> für ETW (Bestand) in Deutschlands Metropolen im 3. Quartal 2018



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

Preise je m<sup>2</sup> für ETW (Bestand) in Deutschlands Mittelstädten\* im 3. Quartal 2018



\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

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

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 66). \* Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

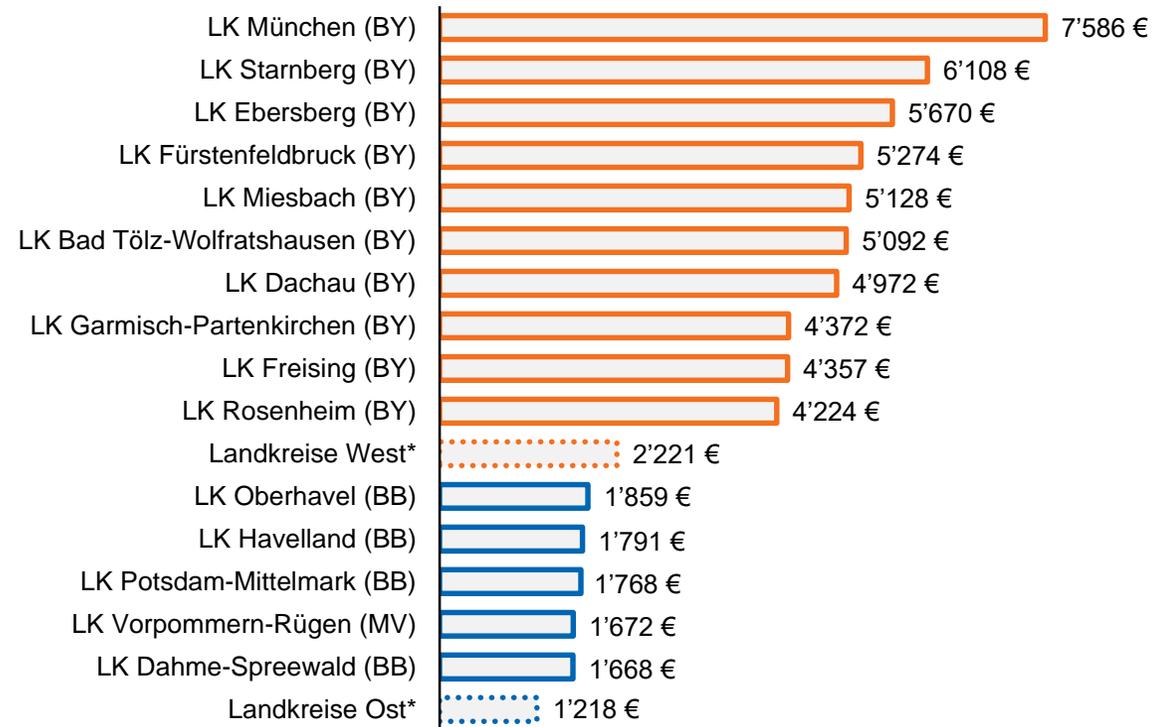


Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> eines Einfamilienhauses in den Top-Landkreisen in Ost- und Westdeutschland?

## Sieben der zehn teuersten Regionen sind Landkreise und liegen im Großraum München. Vier der fünf teuersten Landkreise in Ostdeutschland liegen um Berlin.

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

Preise je m<sup>2</sup> für EFH (Bestand) in west- und ostdeutschen Landkreisen im 3. Quartal 2018



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 66). \* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

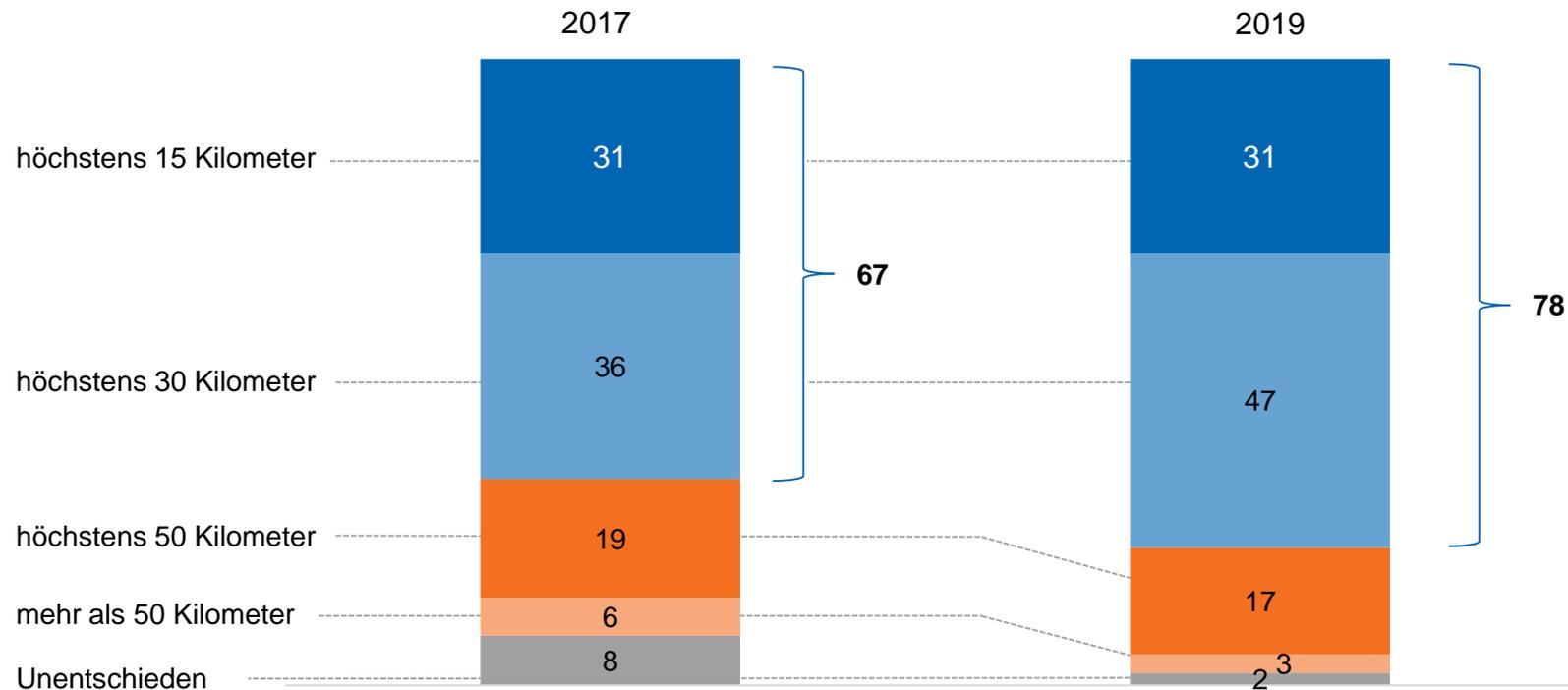


Wie weit würden Deutsche für Wohneigentum pendeln?

## Die meisten Mieter sind nicht bereit, weiter als 30 km zum Arbeitsplatz zu pendeln. Die Bereitschaft der Mieter, diesen Weg zu pendeln, ist insgesamt gestiegen.

### Kriterium Nähe zum Arbeitsplatz

Anzahl der Kilometer, die eine Immobilie beim Kauf vom Arbeitsplatz entfernt sein darf; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Anmerkung: In 2013 nicht ermittelt.

Quelle: Allensbach-Umfragen 11066, 11097

# Wie ist die Lage in Frankfurt am Main und Berlin?

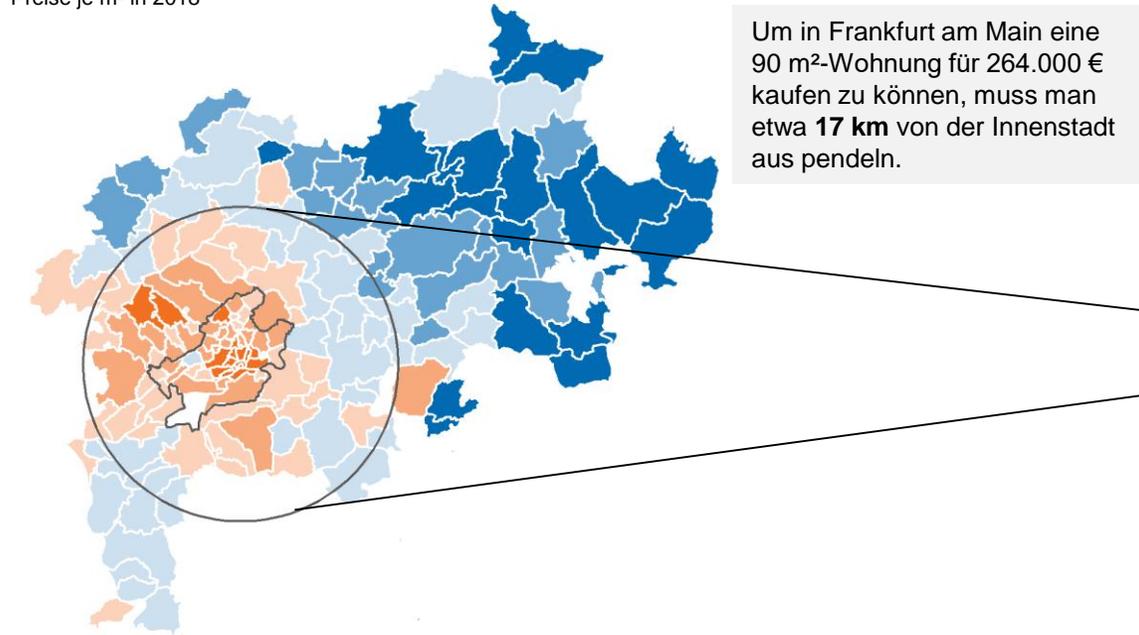


Wie weit müssen Frankfurter pendeln?

# Frankfurter müssen für erschwingliches Eigentum 17 km pendeln.

## Preise für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Preise je m<sup>2</sup> in 2018



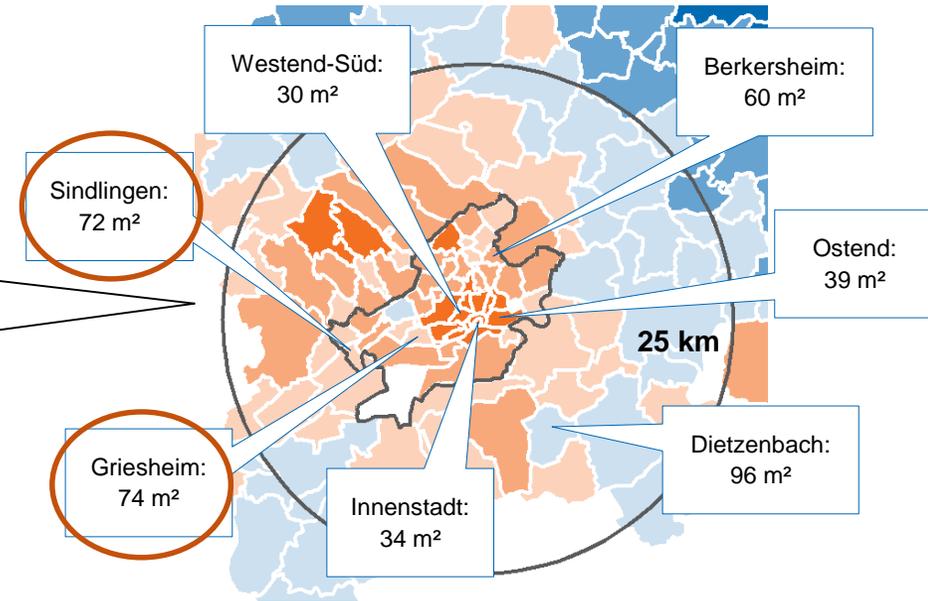
Legende: Preise je m<sup>2</sup>

	< 1.800 €/m <sup>2</sup>		3.000 – 4.000 €/m <sup>2</sup>
	1.800 – 2.100 €/m <sup>2</sup>		4.000 – 5.200 €/m <sup>2</sup>
	2.100 – 3.000 €/m <sup>2</sup>		> 5.200 €/m <sup>2</sup>

In 18 Stadtteilen zahlt man mehr als 5.000 €/m<sup>2</sup>. In drei Stadtteilen ist ein m<sup>2</sup> Wohneigentum für unter 3.500 € zu haben.

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

Anzahl der m<sup>2</sup> für 264.000 € in 2018



Ein Frankfurter muss etwa **25 km** von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.400 €/m<sup>2</sup>) zu verlassen und vergleichsweise günstige m<sup>2</sup>-Preise vorzufinden

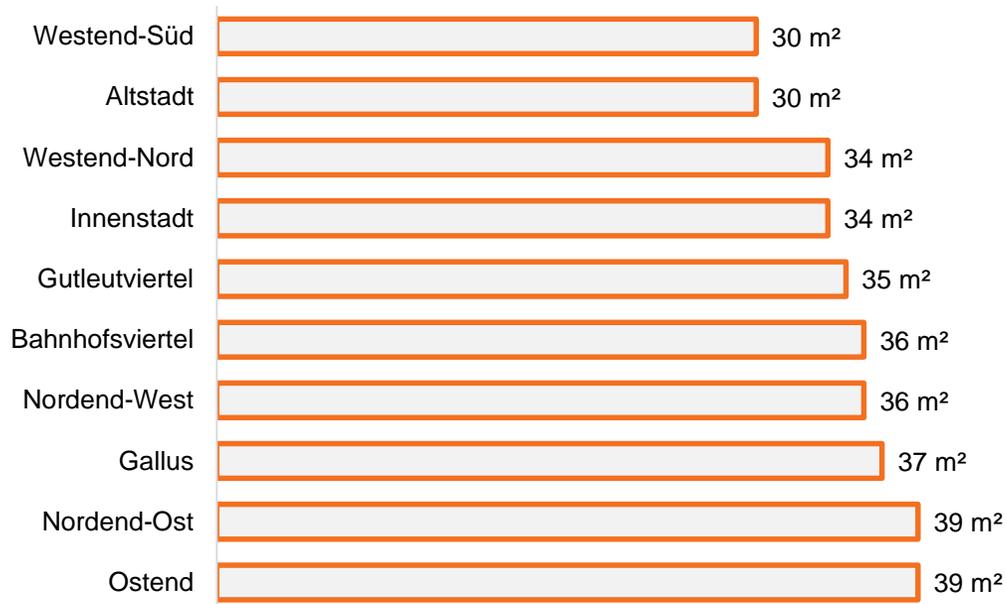
Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

In welchen Stadtteilen in Frankfurt am Main ist die Wohnfläche für 264.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

## Erschwingliche Frankfurter Immobilien sind im Mittel überall kleiner als 100 m<sup>2</sup>.

### Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

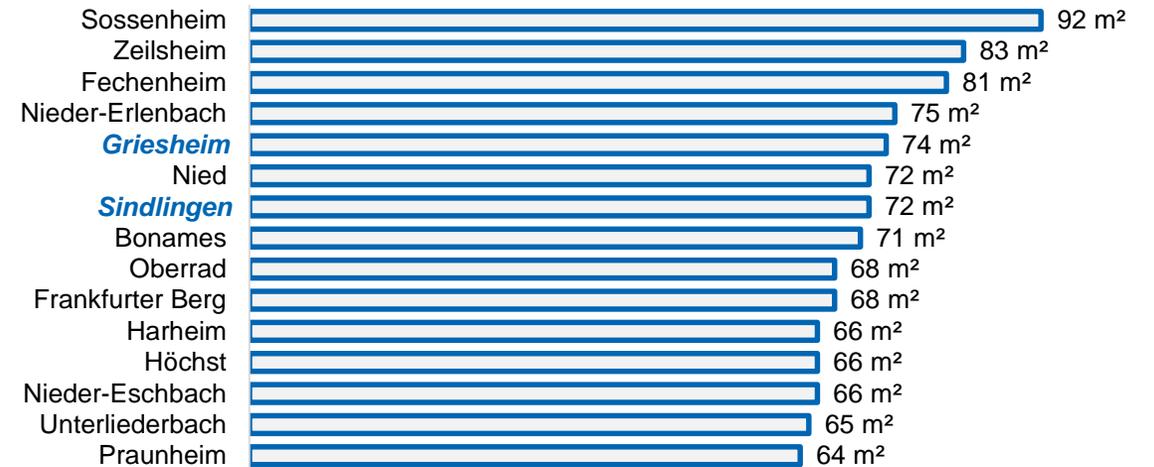
Anzahl der m<sup>2</sup> für 264.000 €



Im Ostend erhält man 30 % mehr Wohnraum als in den Stadtteilen Westend-Süd und Altstadt für das gleiche Geld. Auch in Frankfurt am Main liegt die Flächenschwänglichkeit größtenteils noch unter der in Berlin.

### Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m<sup>2</sup> für 264.000 €



#### Erschwingliche Stadtteile in Frankfurt am Main mit hoher Lebensqualität:

- Auch in Frankfurt am Main bezahlt man günstigen Wohnraum nicht automatisch mit Lebensqualität. Unter Insidern wird der Stadtteil Griesheim mittlerweile als Geheimtipp gehandelt. Das Mainufer hat hier südländisches Flair und lädt mit idyllischen Häusern und Geschäften, schönen Gärten und Höfen zum Verweilen ein. Mit der S-Bahn gelangt man in weniger als 10 Minuten in die Innenstadt.
- Auch in Sindlingen ist Wohnraum erschwinglich. Die Umgebung bietet viele Vorteile wie eine renommierte Privatschule. Zudem gibt es keinen Fluglärm.

Quelle: Europeace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

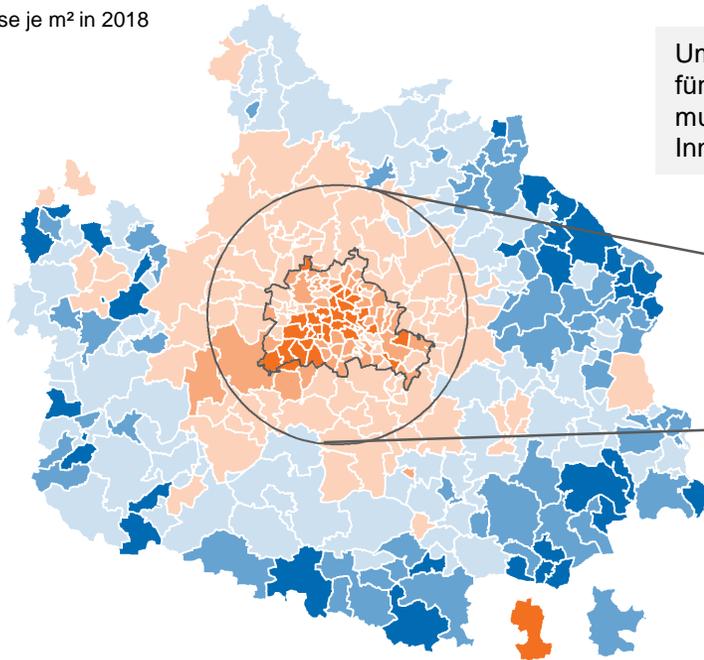


Wie weit müssen Berliner pendeln?

# Berliner haben mit durchschnittlich 15 km zwischen City und erschwinglichem Wohneigentum die kürzesten Wege.

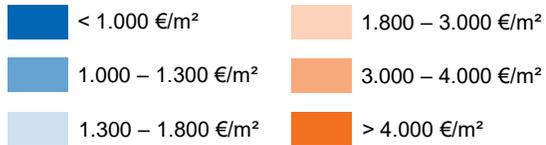
## Preise für Wohnimmobilien in Berlin

Preise je m<sup>2</sup> in 2018



Um in Berlin eine 90 m<sup>2</sup>-Wohnung für 264.000 € kaufen zu können, muss man etwa **15 km** von der Innenstadt aus pendeln.

Legende: Preise je m<sup>2</sup>

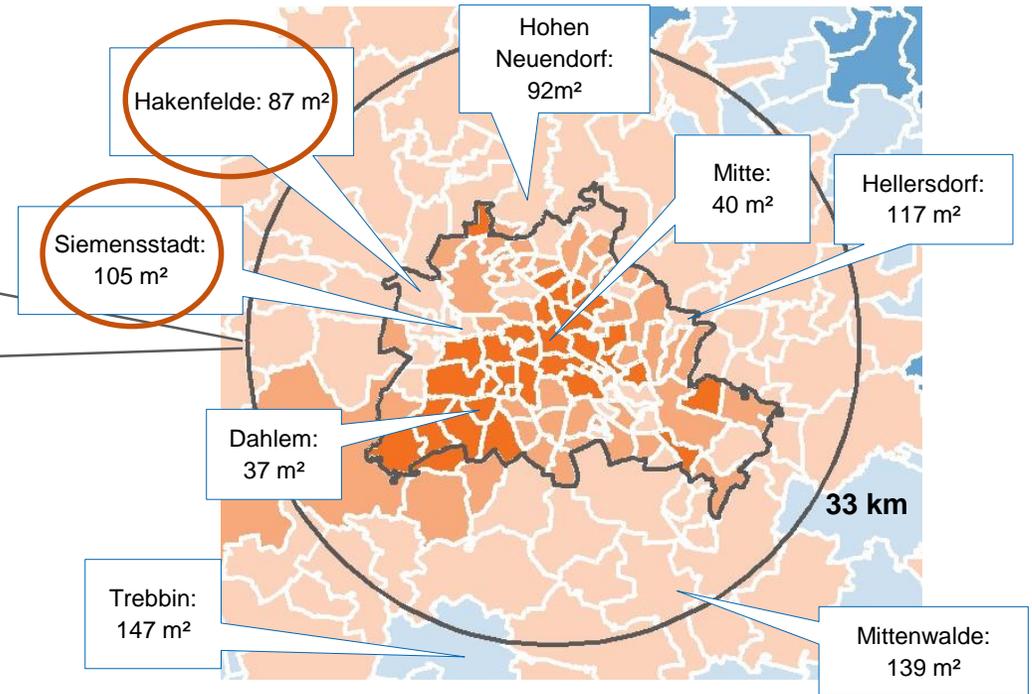


In 13 Stadtteilen zahlt man mehr als 5.000 €/m<sup>2</sup>. In 14 Stadtteilen ist ein m<sup>2</sup> Wohneigentum für weniger als 3.000 €/m<sup>2</sup> zu haben.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

## Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m<sup>2</sup> für 264.000 € in 2018



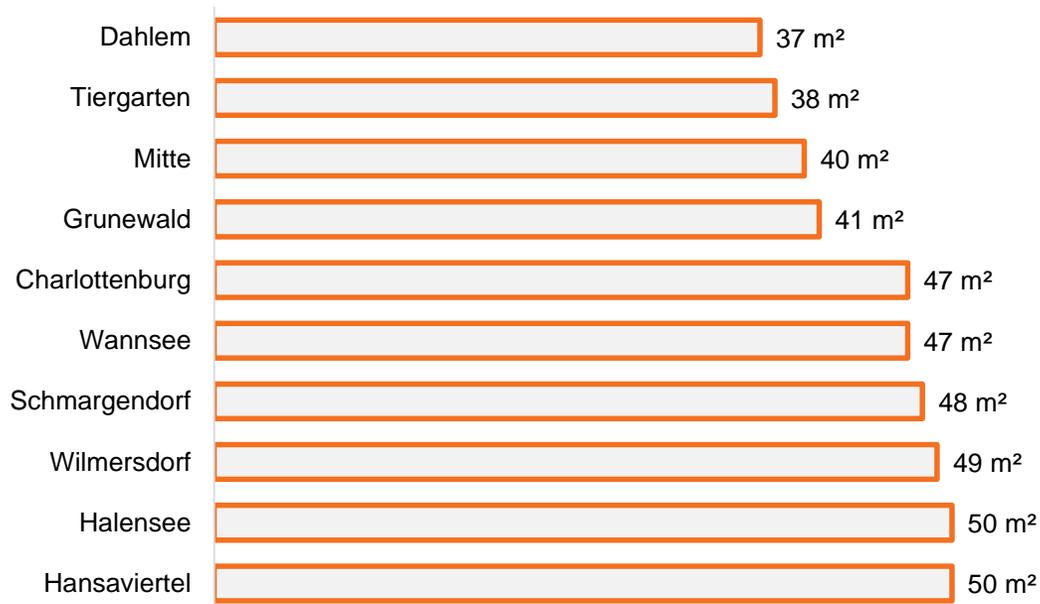
Ein Berliner muss etwa **33 km** von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.400 €/m<sup>2</sup>) zu verlassen und vergleichsweise günstige m<sup>2</sup>-Preise vorzufinden.

In welchen Berliner Stadtteilen ist die Wohnfläche für 264.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

## Teures Band von Mitte bis Wannsee. Aufstrebende Berliner Viertel bieten im Metropolen-Vergleich den größten erschwinglichen Wohnraum.

### Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

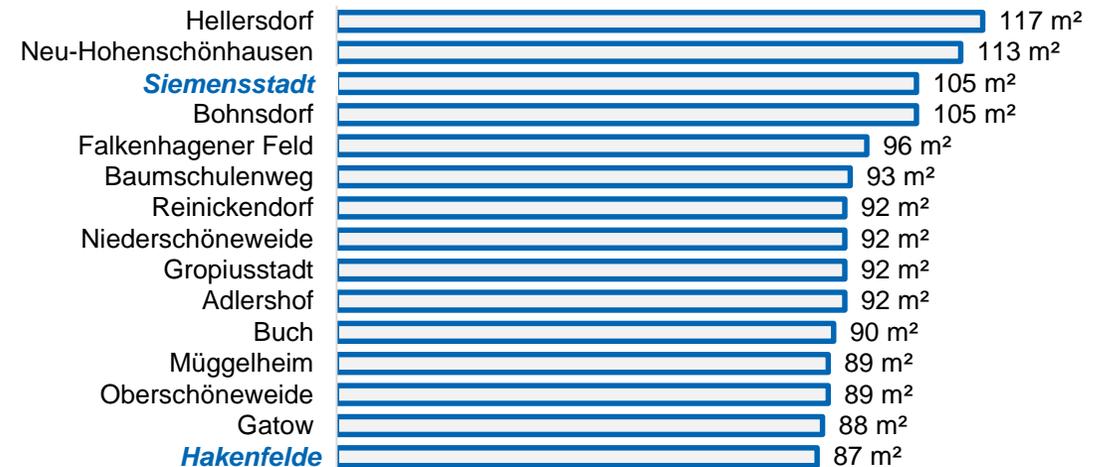
Anzahl der m<sup>2</sup> für 264.000 €



Innerhalb der zehn teuersten Stadtteile variiert die Erschwinglichkeit stark. Im Hansaviertel und Halensee bekommt man etwa ein Drittel mehr Wohnraum als in Tiergarten oder Dahlem.

### Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m<sup>2</sup> für 264.000 €



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

- Fast zwei Drittel des Ortsteils Hakenfelde macht der Spandauer Forst aus. Es gibt Einfamilien- und Reihenhäuser, eine Hochhaussiedlung und alte Stadtvillen. Zudem führen zahlreiche Neubauprojekte wie bspw. die HavelPerle dazu, dass der Bezirk sich wandelt und wächst. Mehrere Buslinien verbinden den Ortsteil mit dem Bahnhof in Spandau, von wo Anschlüsse in die Berliner City bestehen. Hier lässt sich die Nähe zur Natur mit der Lebensqualität einer Metropole verbinden.
- Der Stadtteil Siemensstadt zählt zum UNESCO Weltkulturerbe und wurde bis 2014 aufwändig saniert. Dies umfasste nicht nur die Wohninfrastruktur, sondern auch die zahlreichen Grünflächen, die ein freundliches Wohnumfeld schaffen.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

# Warum lohnt sich Kaufen?

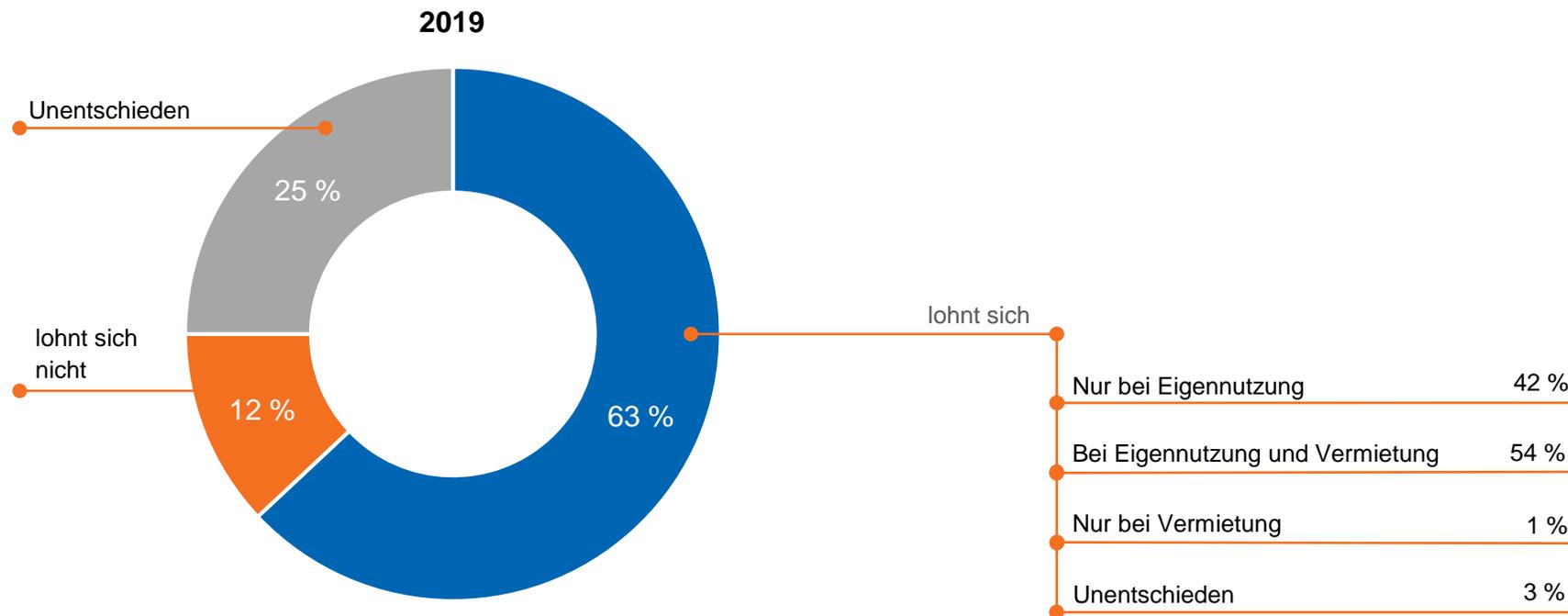


Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie nach Einschätzung der Deutschen?

## Nach wie vor breite Überzeugung: Eine eigene Immobilie lohnt sich.

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

Ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen ...



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

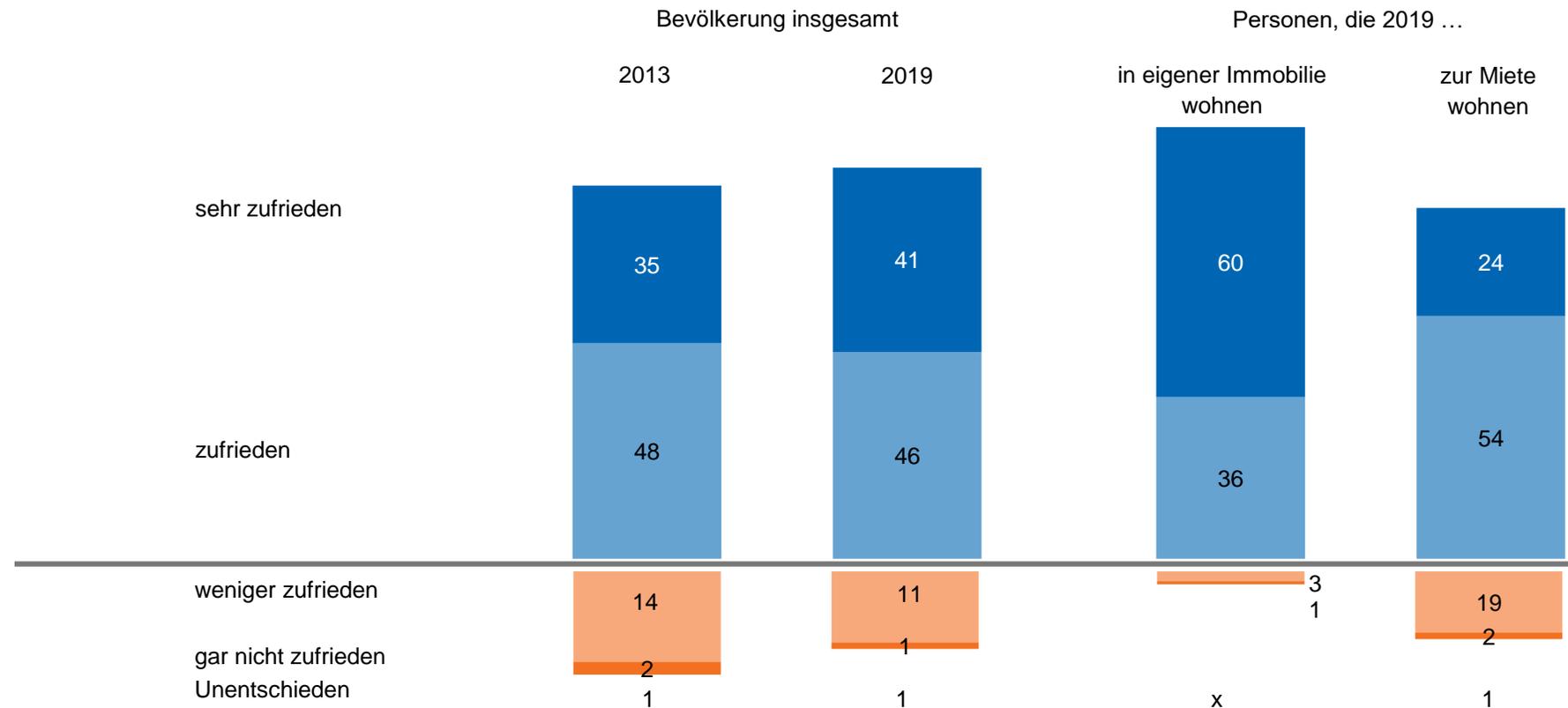


Wie zufrieden sind Wohneigentümer?

## Der Anteil an Immobilienbesitzern, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, ist mehr als doppelt so hoch wie unter Mietern.

### Zufriedenheit mit Wohnsituation

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; x = weniger als 0,5 Prozent

Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

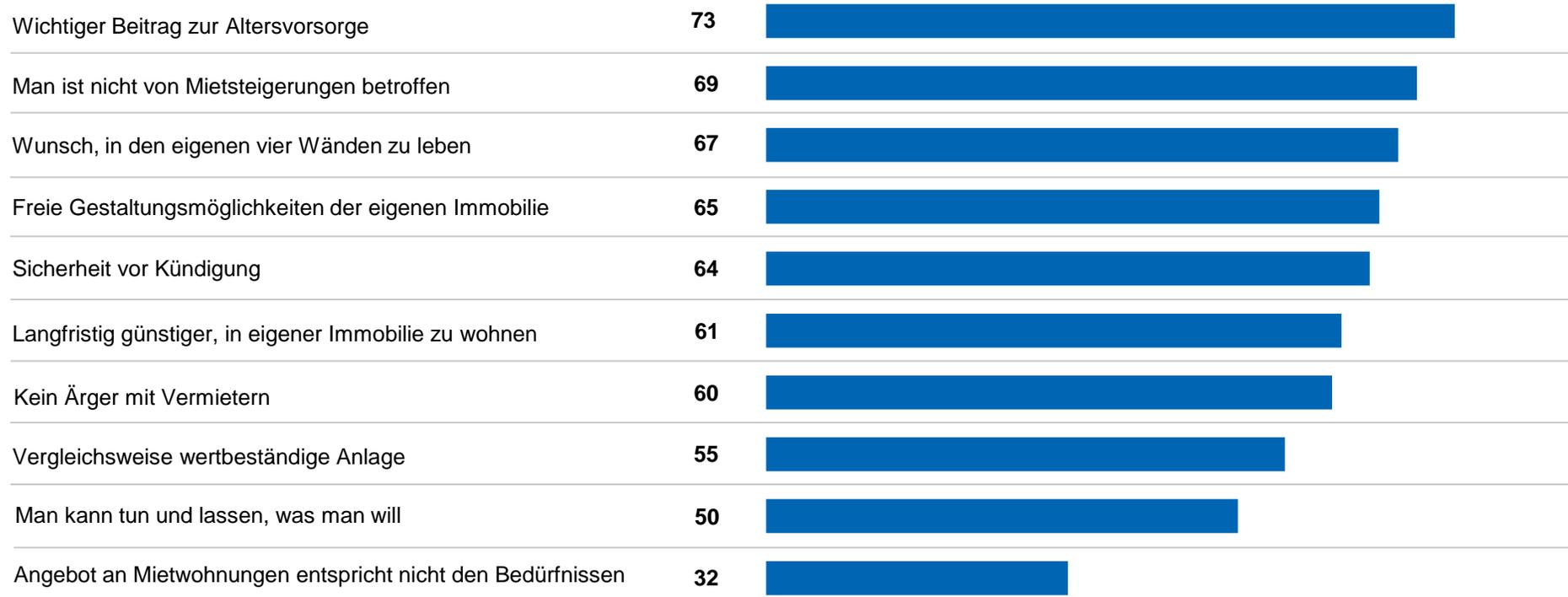


Welche Gründe sprechen für den Erwerb von Wohneigentum?

## Für knapp drei Viertel der Deutschen ist der Erwerb von Wohneigentum ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge.

### Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die für einen Immobilienerwerb sprechen; Angaben in Prozent; 2019



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

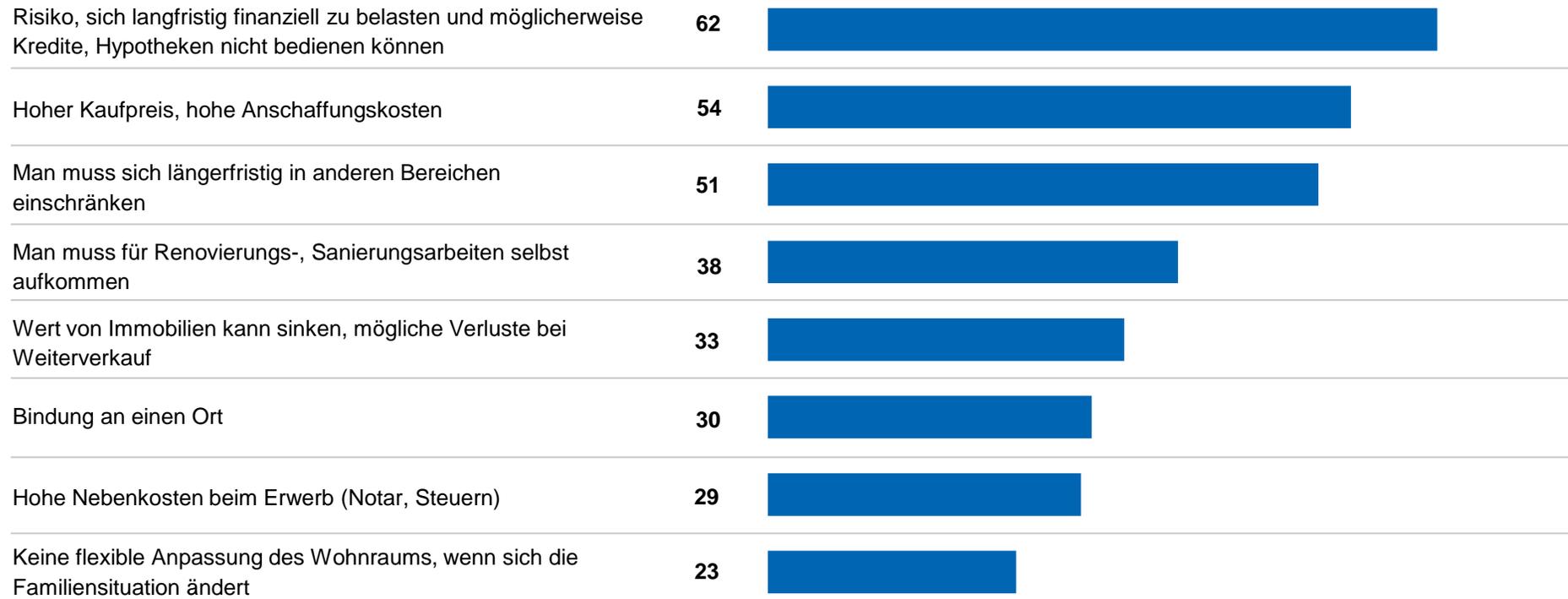


Welche Gründe sprechen gegen den Erwerb von Wohneigentum?

## Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind längerfristige finanzielle Risiken und die hohen Kosten.

### Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die gegen einen Immobilienerwerb sprechen; Angaben in Prozent; 2019



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

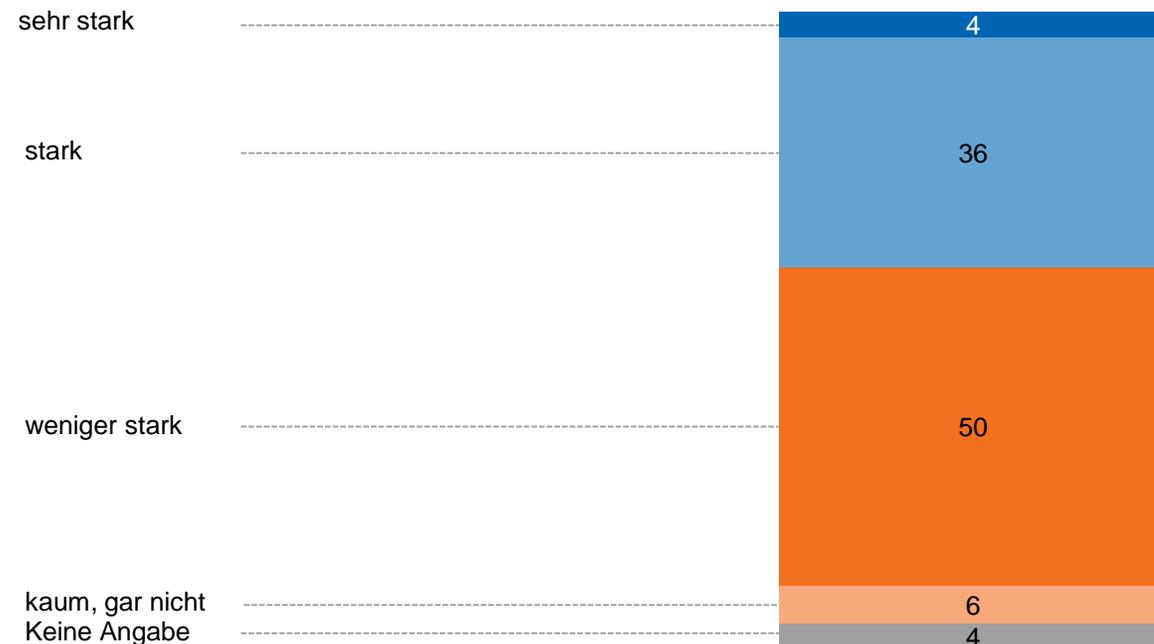


Wie stark wären Mieter bereit, sich für Wohneigentum einzuschränken?

## Die Bereitschaft der Mieter, sich für ein Eigenheim finanziell einzuschränken, ist hoch.

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

Wäre bereit mich für eine eigene Immobilie einzuschränken ...; Angaben in Prozent; 2019



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

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097



Wie viel günstiger ist die Finanzierung aktuell verglichen mit 2008?

## Bei einem Investitionsvolumen von 264.000 € müssen Käufer 72.500 € weniger Zinsen zahlen als vor zehn Jahren.

### Berechnung der Zinersparnis gegenüber 2008

Berechnung unter Berücksichtigung der Annahmen

	2008	2013	2018
<b>Darlehensbetrag:</b>	184.800,00 €	184.800,00 €	184.800,00 €
<b>Sollzinssatz:</b>	5,04 %	2,95 %	1,96 %
<b>Ratenhöhe:</b>	297.664,28 €	247.224,97 €	225.127,37 €
<b>Summe der Ratenzahlungen:</b>	<b>112.846,28 €</b>	<b>62.424,97 €</b>	<b>40.327,37 €</b>



Investitionssumme:	264.000 €
Eigenkapital:	30 %
Zinsbindung:	20 Jahre
Volltilgung:	20 Jahre Laufzeit

Zinersparnis im Vergleich zu 2008:

**ca. 72.500 €**



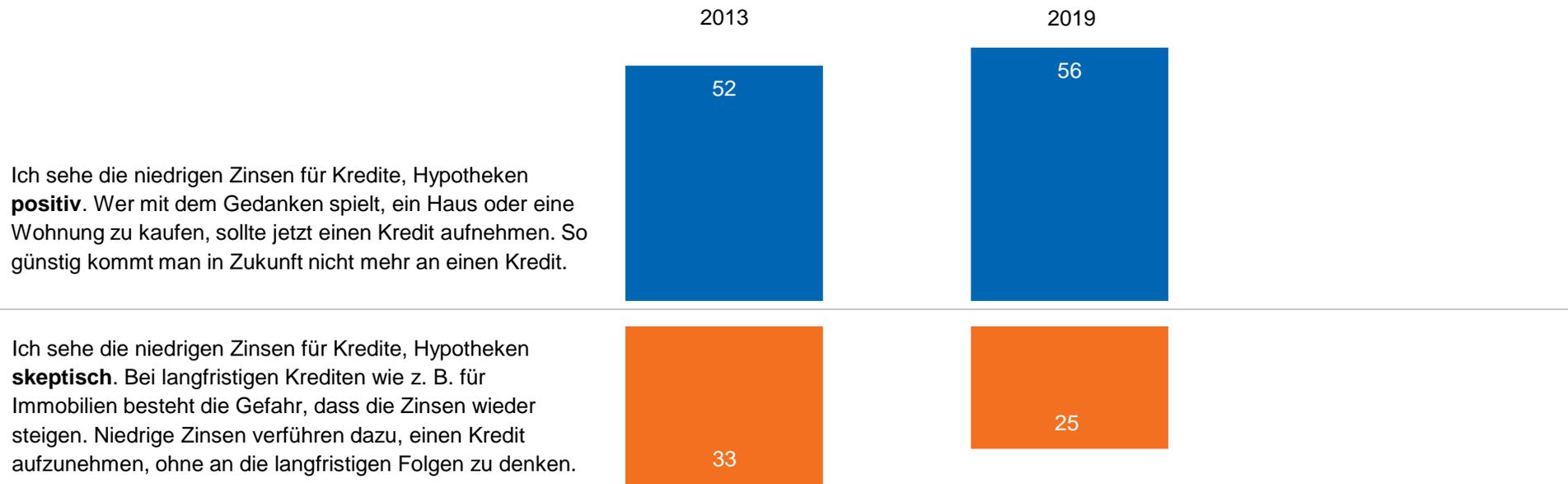


Welchen Einfluss haben niedrige Zinsen auf die Kaufpläne der Deutschen?

## Das Niedrigzinsniveau hat als Motiv für den Erwerb von Immobilien weiterhin eine wichtige Bedeutung.

### Niedrige Zinsen als Kaufanreiz?

Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Auf 100 % fehlende Werte = unentschieden.

Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

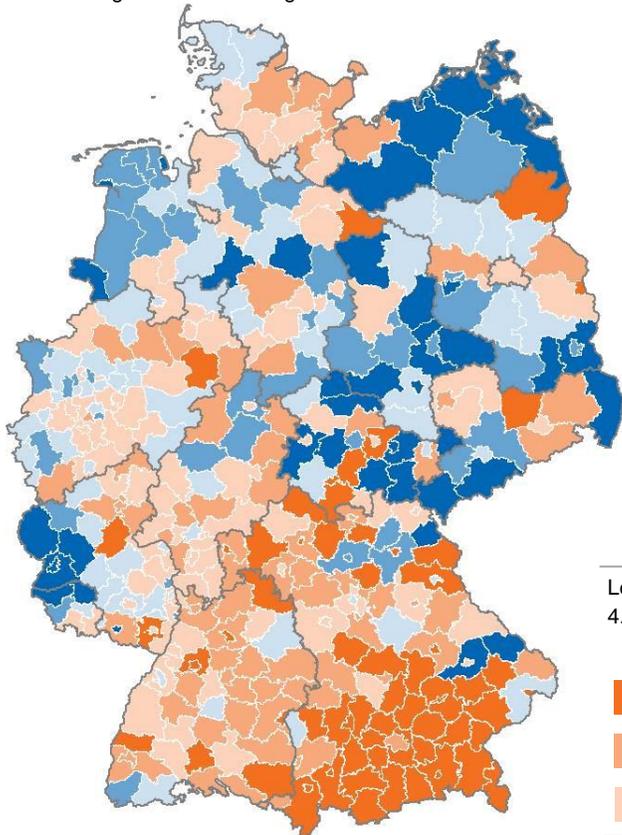


Zahlt sich der Kauf einer Wohnimmobilie aus?

## Im Grundsatz gilt: Kaufen lohnt sich derzeit überall im Vergleich zum Mieten.

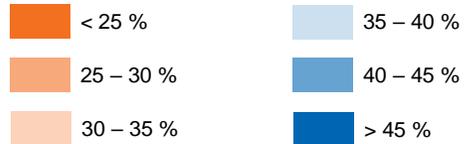
### Der Kauf einer Immobilie zahlt sich in allen Regionen aus

Vorteilhaftigkeit\* des Wohneigentums



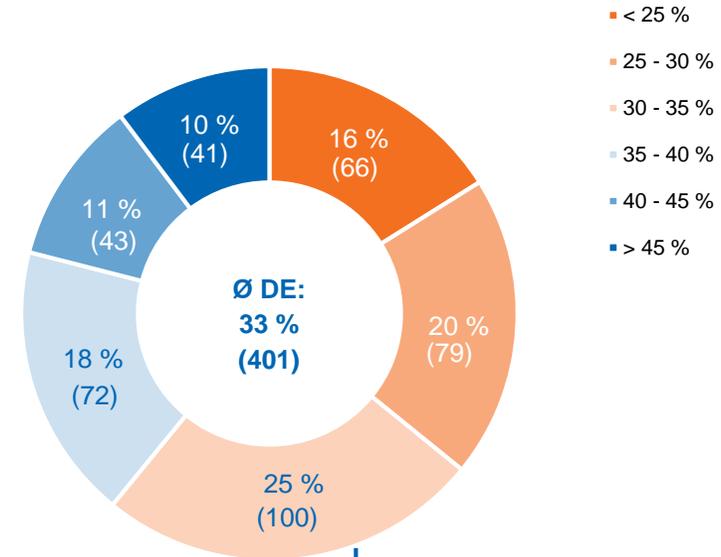
**Ø DE: 33 %**  
**Max.:**  
 62 % LK Saale-Orla-Kreis  
**Min.:**  
 5 % Aichach-Friedberg

Legende: Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017; in Prozent



### Verteilung der Vorteilhaftigkeit\*

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017; Anzahl der Regionen in Klammern



In 192 Regionen (48 % der Regionen) liegt die Vorteilhaftigkeit über dem deutschen Durchschnitt (33 %).

\* Grundlage für die Berechnung bildet der Wohnnutzerkostenansatz zur Ableitung der Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums. Für weitere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

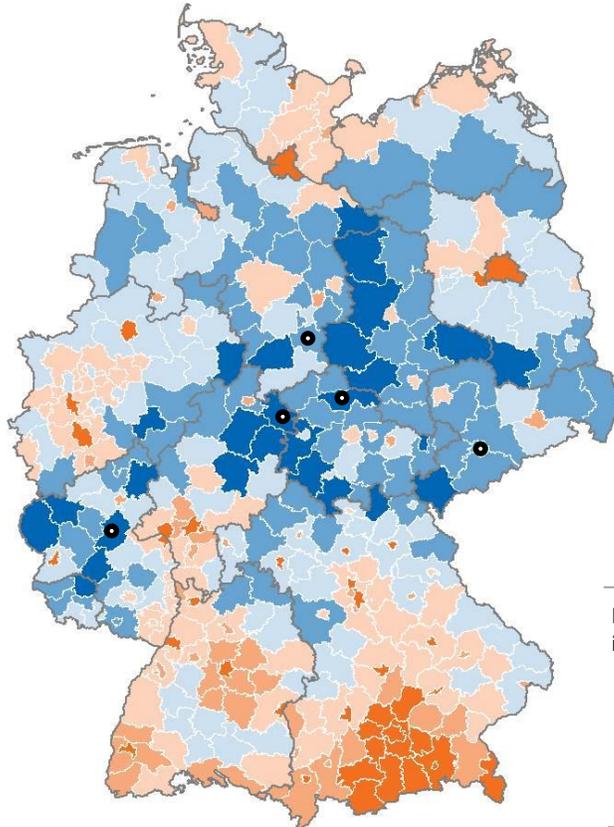


Wo lohnt sich Wohneigentum?

# 84 % der Regionen in Deutschland sind bezahlbar, 99 % wertstabil. Die bevölkerungsreichen Metropolen sind besonders teuer.

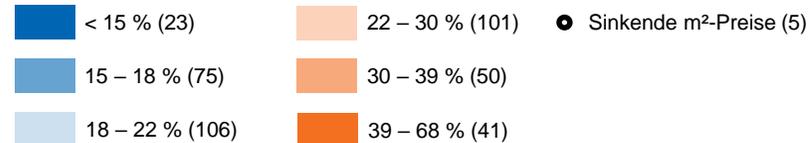
## Bezahlbarkeit\* und Wertstabilität

Jahresannuität als Anteil am Einkommen, die aufgebracht werden muss, um den Kredit nach 25 Jahren vollständig abbezahlt zu haben (Eigenkapitalquote 18,95 %); Entwicklung der Preise seit 2005



Ø DE: 28,5 %  
Max.:  
67,9 % München  
Min.:  
13,0% LK Kyffhäuserkreis

Legende: Bezahlbarkeit\* in Prozent und Wertstabilität; Anzahl der Regionen in Klammern



- In München müssen 67,9 % des Jahreshaushaltseinkommens aufgewendet werden, um ein durchschnittliches Eigenheim (111 m<sup>2</sup>) nach 25 Jahren abzubezahlen.
- In 335 Regionen (84 %) kann eine durchschnittliche Immobilie (111 m<sup>2</sup>) unter den entsprechenden Annahmen mit maximal 33 % des Jahreshaushaltseinkommens nach 25 Jahren abbezahlt werden.

\* Basierend auf dem notwendigen Kreditvolumen für ein durchschnittliches Eigenheim (111 m<sup>2</sup>) in den jeweiligen Regionen, wurde die Jahresannuität berechnet, die aufgebracht werden muss, um den Kredit nach 25 Jahren (mit dauerhafter Zinsbindung) vollständig abbezahlt zu haben (die mittlere Eigenkapitalquote lag in 2018 bei 18,95 %).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

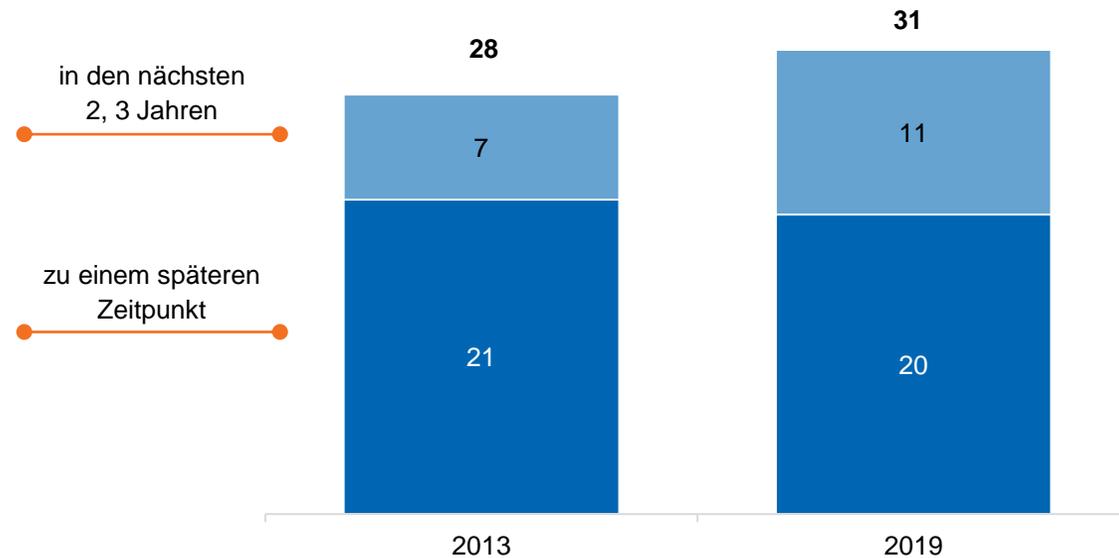


Wer plant den Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie?

## Jeder dritte Mieter unter 50 Jahre plant den Kauf einer Immobilie. In der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren gibt es die häufigsten Kaufpläne.

### Pläne für den Erwerb einer Immobilie

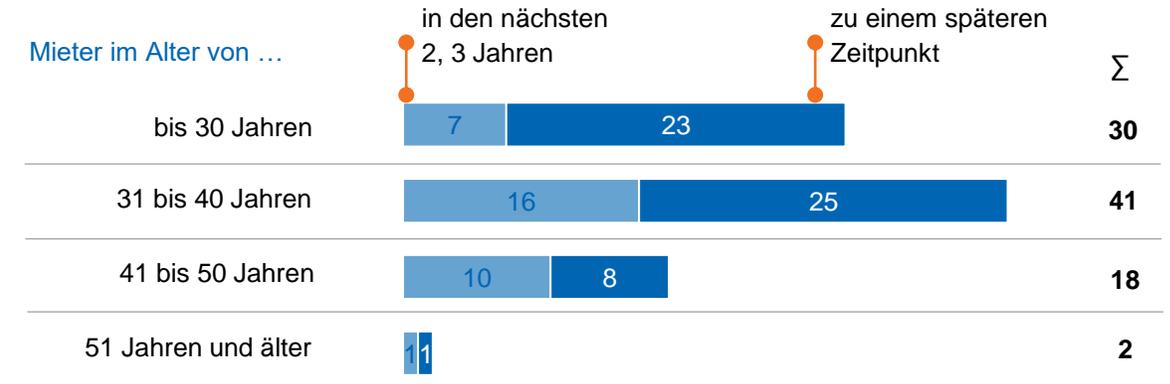
Mieter im Alter von 16 - 50 Jahren, die planen ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen; Angaben in Prozent



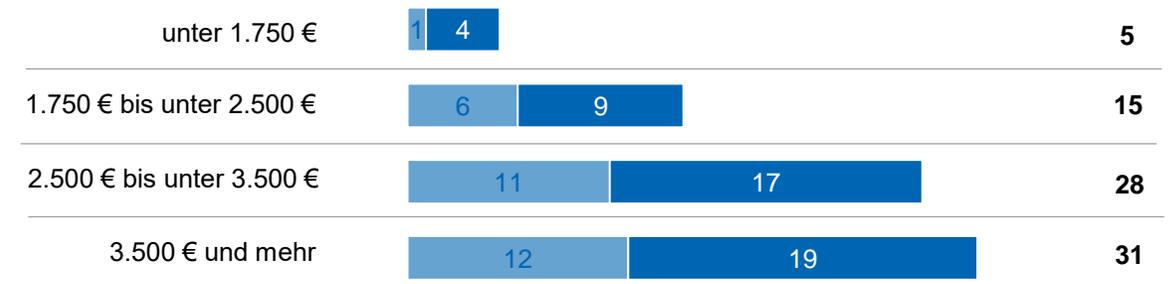
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter von 16 bis 50 Jahren  
Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

### Pläne für den Erwerb einer Immobilie nach Alter und Haushaltseinkommen

Mieter, die planen, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu kaufen oder bauen; Angaben in Prozent; 2019



### Mieter aus Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von ...



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter ab 16 Jahren  
Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

# Wie viele Immobilieneigentümer gibt es in Deutschland?

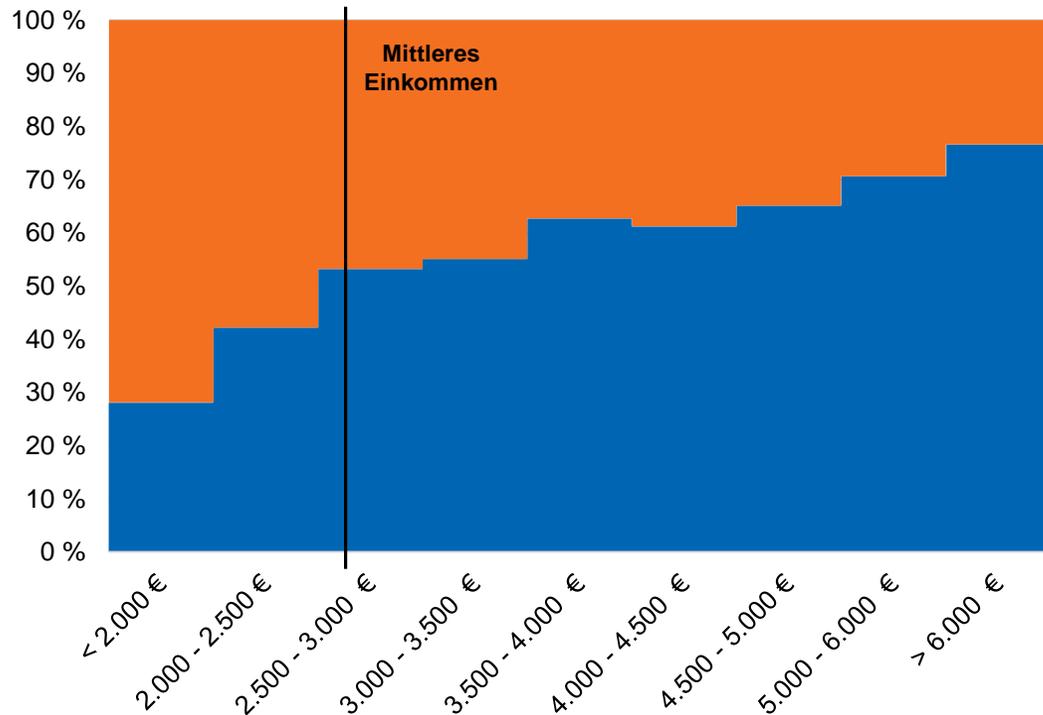


Wie groß ist der Anteil der Deutschen, die eine Immobilie besitzen?

# 47 % der Deutschen sind nach eigenen Angaben Immobilieneigentümer. Die Eigentümerquote steigt, je größer der Verdienst und je kleiner der Wohnort ist.

## Wohneigentumsquote nach Haushaltseinkommensklassen

2016



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 66).

Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2019

## Eigentum – eine Frage des Einkommens und des Wohnorts

Angaben in Prozent; 2019

	Wohne im eigenen Haus	Wohne in Eigentumswohnung	Σ
<b>Bevölkerung insgesamt</b>	38	9	<b>47*</b>
<b>Bevölkerung aus Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von ...</b>			
unter 1.750 €	16	6	22
1.750 € bis unter 2.500 €	32	9	41
2.500 € bis unter 3.500 €	41	10	51
3.500 € und mehr	49	11	60
<b>Bevölkerung aus Orten mit ...</b>			
unter 5.000 Einwohnern	55	4	59
5 bis unter 20.000 Einwohnern	47	8	55
20 bis unter 100.000 Einwohnern	40	10	50
100.000 und mehr Einwohnern	20	12	32

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter von 16 bis 50 Jahren; \* Die Zahlen des Sozioökonomisches Panels liegen in ähnlichem Bereich (2016: 45,4 %).

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

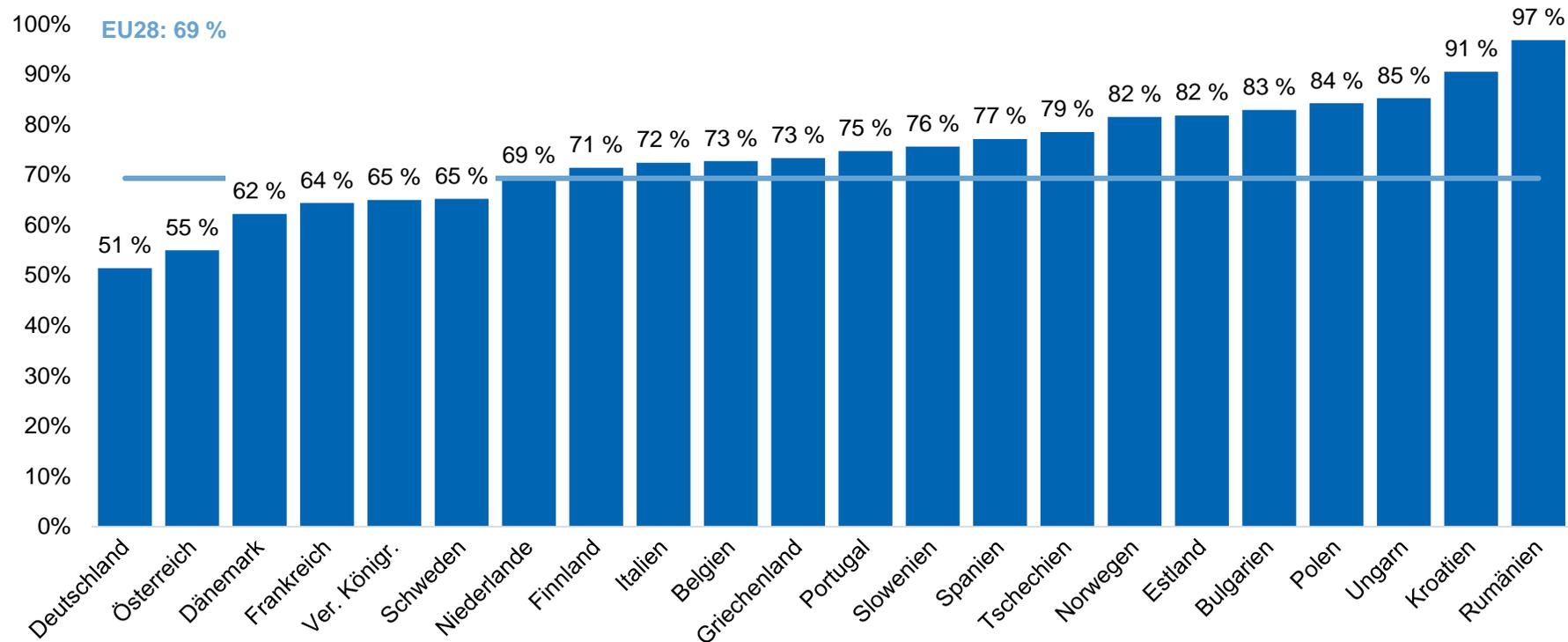


Wie hoch sind die Wohneigentumsquoten im europäischen Vergleich?

## Bei der Immobilien-Eigentumsquote ist Deutschland in Europa Schlusslicht.

### Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern\*

Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen, in Prozent; 2017



Ohne Island, Schweiz und Türkei. \* Aufgrund von methodischen Unterschieden weichen die Zahlen für Deutschland leicht zu denen des SOEP ab.

Quelle: Eurostat, 2019

# Wie haben sich die Preise seit 2005 entwickelt?

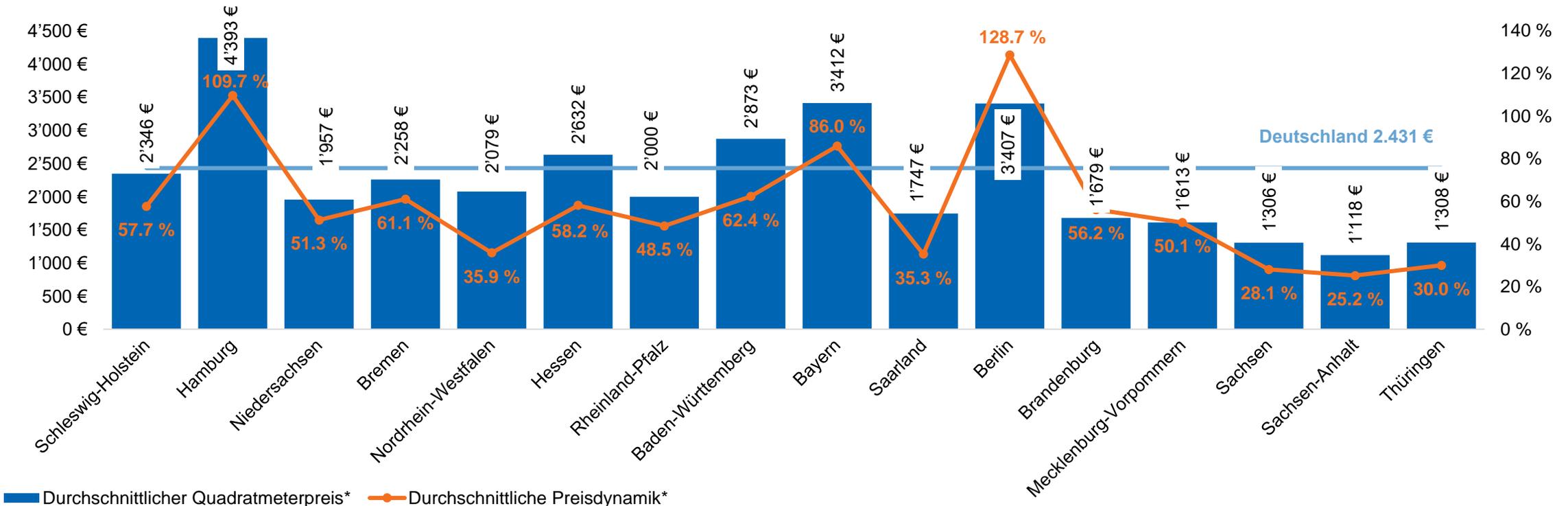


Wie haben sich die m<sup>2</sup>-Preise einer Eigentumswohnung seit 2005 im jeweiligen Bundesland entwickelt?

## Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen seit 2005 um 61,5 %. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 3,8 %.

### Preise und Preisdynamik bei Eigentumswohnungen

Preise je m<sup>2</sup> im 3. Quartal 2018 sowie Preisdynamik vom 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018 für Eigentumswohnungen (ETW)



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 66). \* Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2018

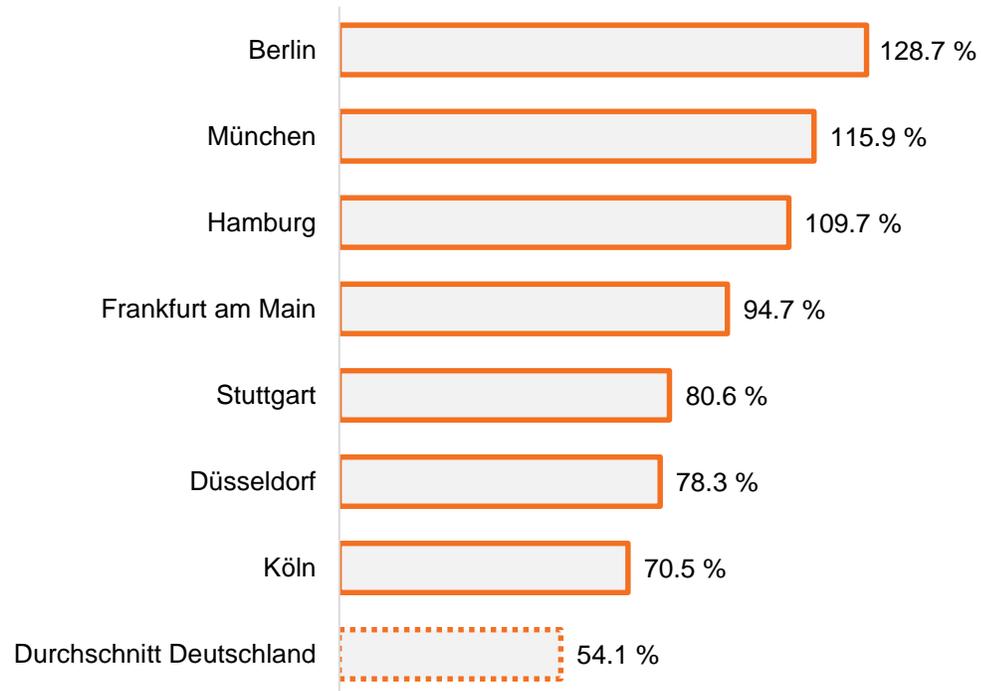


Wie haben sich die Immobilienpreise in Metropolen und Mittelstädten seit dem Jahr 2005 entwickelt?

## In drei Metropolen sind die Preise mindestens doppelt so stark gestiegen wie im Bundesdurchschnitt. In den Mittelstädten stiegen die Preise im Schnitt um mindestens 50 %.

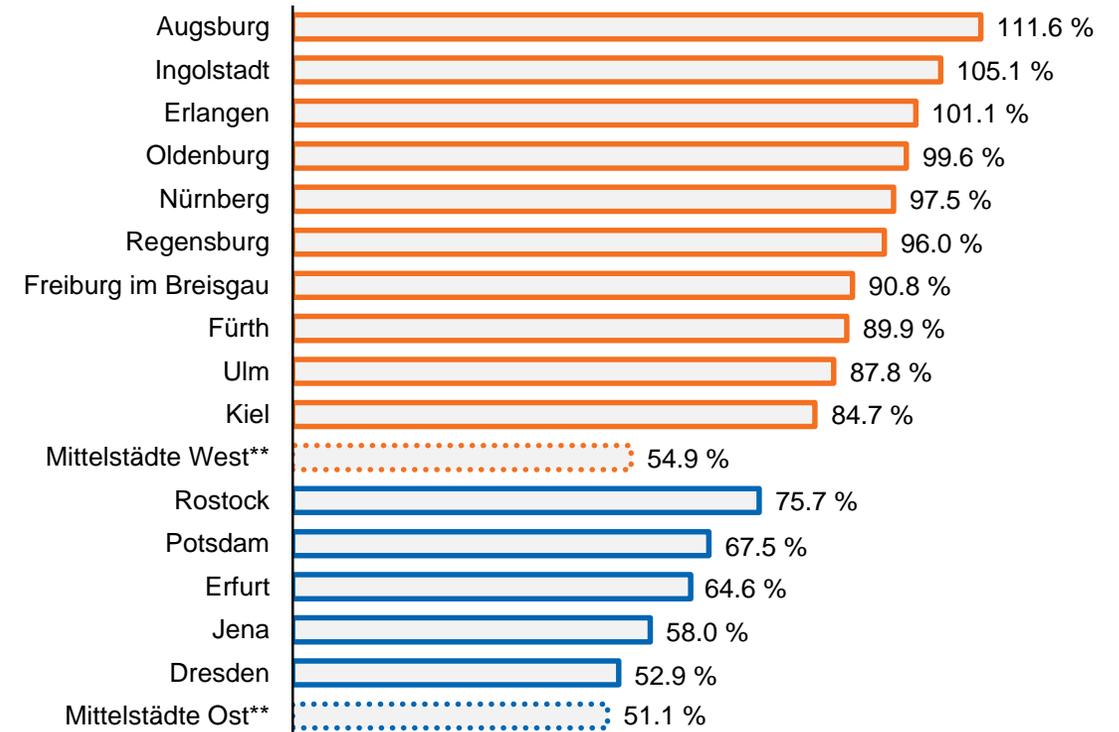
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Preiseentwicklung in Prozent für ETW (Bestand) in Deutschlands Metropolen; 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



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

Preiseentwicklung in Prozent für ETW (Bestand) in Deutschlands Mittelstädten; 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

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

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 66). \* Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

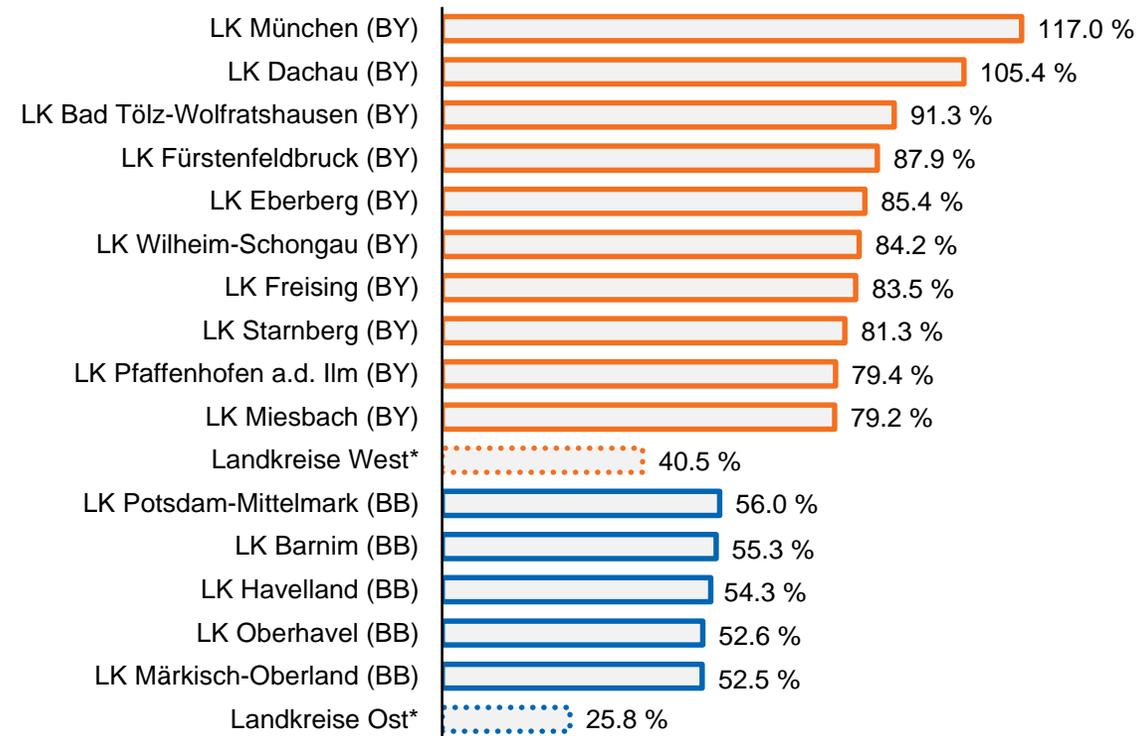


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Landkreisen seit dem Jahr 2005 entwickelt?

## Viele der Landkreise, die einen starken Preisanstieg verzeichnet haben, befinden sich im Umland von Metropolen.

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

Preisentwicklung in Prozent für EFH (Bestand) in west- und ostdeutschen Landkreisen; 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



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

Mögliche Gründe für Preisentwicklung

#### LK München: 117,0 %

Der Landkreis München ist ein High-Tech-Standort. Er ist geprägt von einer hohen Wirtschaftskraft und gewachsenen Clusterstrukturen für Wissenschaft, Forschung, Technik und Bildung mit exzellenter und weltweiter Bedeutung. Gerade im Umfeld der im LK München angesiedelten Universitäten, Max-Planck-Institute und weiteren Forschungszentren werden im Rahmen von Forschungsaktivitäten neue innovative Ideen entwickelt. Technologie- und Gründerzentren fügen sich optimal in ein starkes regionales Innovationssystem, das sich vor einem globalen Vergleich nicht scheuen muss. Daneben bietet der Landkreis eine hohe Lebensqualität, ideale Infrastrukturanbindungen und ein reiches Angebot für Freizeit und Erholung.

#### LK Potsdam-Mittelmark: 56,0 %

Im Speckgürtel von Berlin lassen sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark die Vorzüge eines ruhigen und entspannten Wohnens im ländlichen Raum ideal mit den Vorzügen einer pulsierenden Metropole vereinen. Das gut ausgebaute regionale Verkehrsnetz gewährleistet eine günstige Erreichbarkeit der Wirtschafts-, Wissenschafts-, Bildungs- und Kulturzentren in und um Berlin und Potsdam.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 66). \* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

# Was bringt die Zukunft?

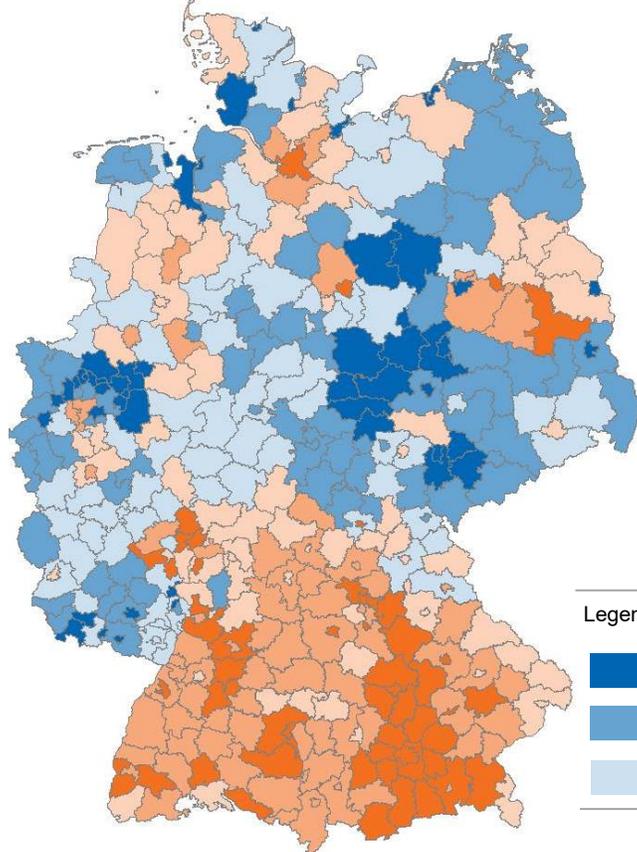


Welche Regionen liegen im Regionalranking vorne und weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf?

## Bayern, Baden-Württemberg und Südhessen dominieren das Regionalranking.

### Regionalranking 2018 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit



**Das Regionalranking:**  
Anhand von 13 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität werden die Regionen in Deutschland bewertet.

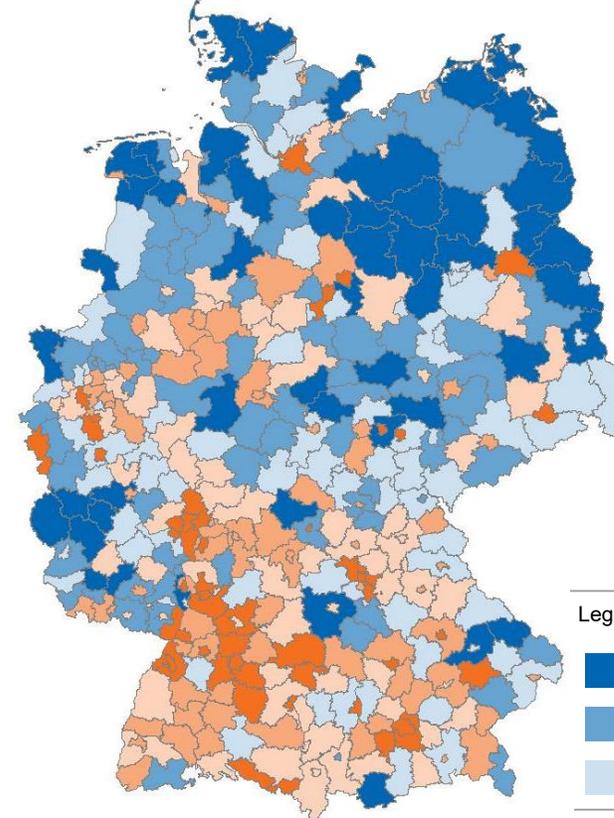
Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



### Zukunftsindex 2030

Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



**Der Zukunftsindex 2030:**  
Anhand der Forschungsstärke, der Industrien der Zukunft und der Stärken im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft misst der Index die regionale Zukunftsfähigkeit. In dieses Ranking finden sechs Indikatoren Eingang.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2018

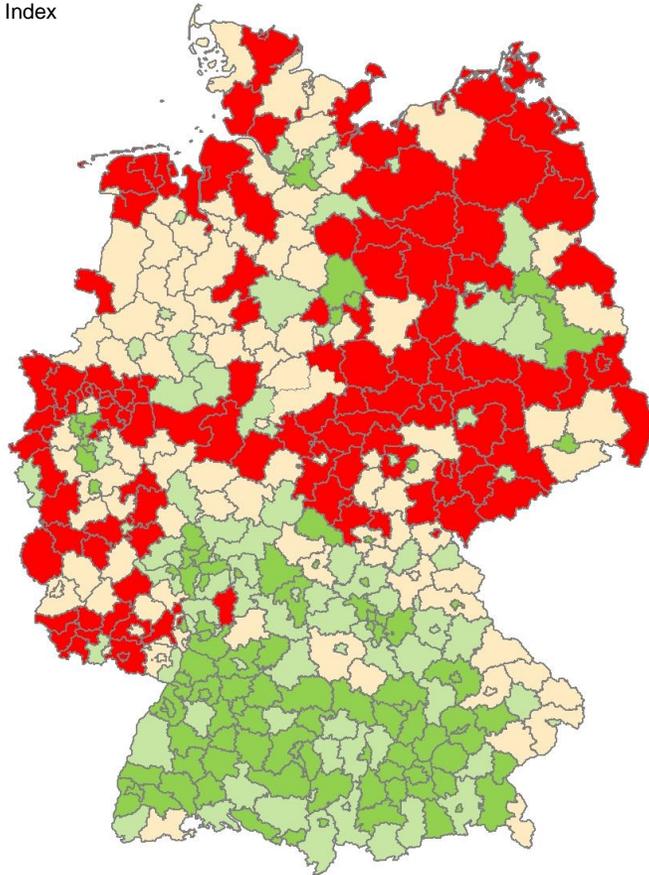


Wie werden sich die Regionen in Deutschland in den nächsten Jahren entwickeln?

## Positive Entwicklungen sind in Süddeutschland, den Ballungsräumen Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M. und Wolfsburg sowie in Teilen des Rheinlands zu erwarten.

### Zukunftsampel

Index



#### Die Zukunftsampel:

Die Entwicklungsprognose zur wirtschaftlichen Lage von Regionen beruht auf den zuvor betrachteten zwei Indices – regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit.



Ø DE: 52,1 Indexpunkte



Max.:

93,6 Indexpunkte LK München

Min.:

32,5 Indexpunkte Gelsenkirchen

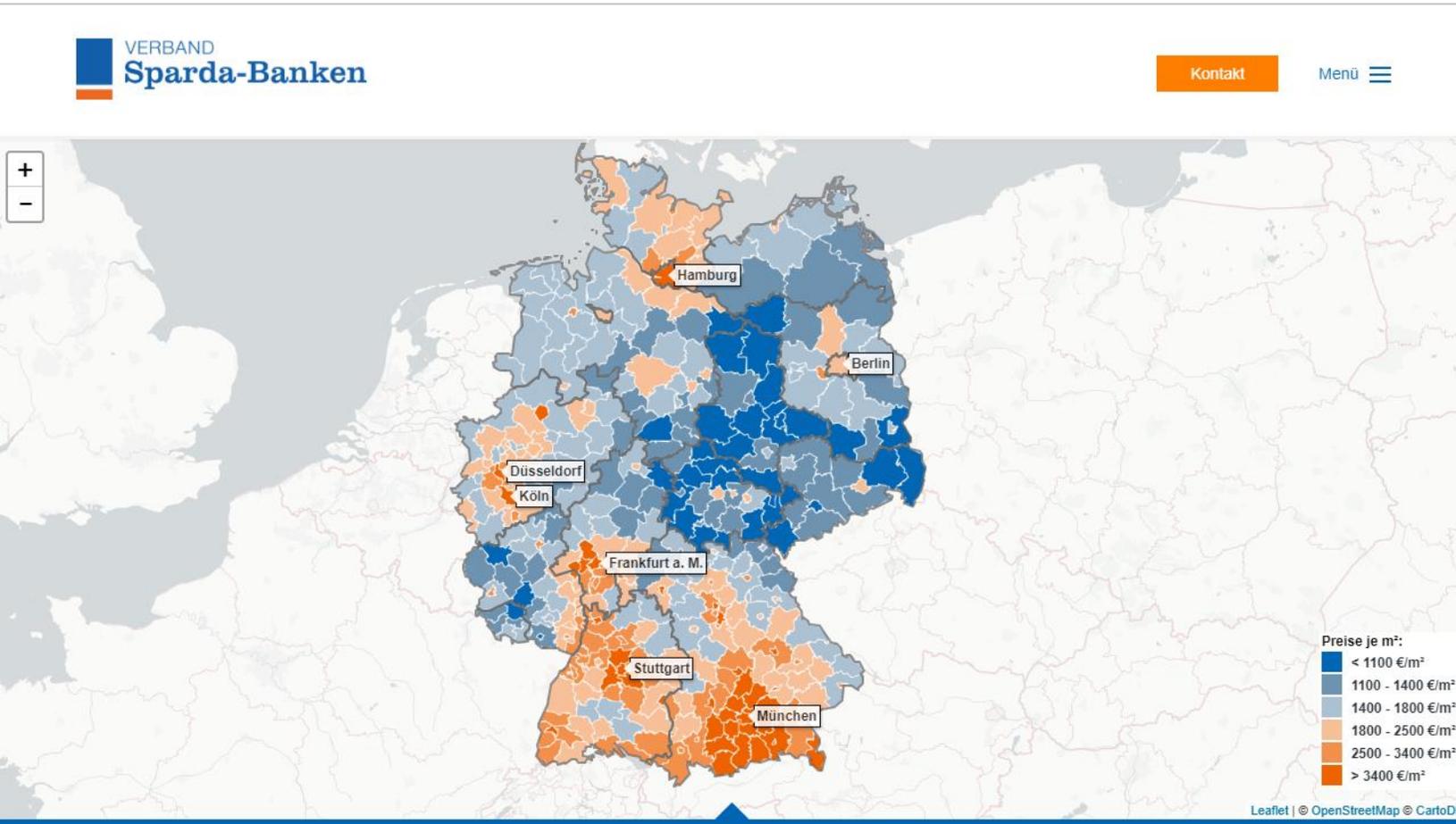
Legende: Zukunftsampel; Anzahl der Regionen in Klammern

-  Negative Aussichten (127 Regionen)
-  Durchschnittliche Aussichten (101)
-  Gute Aussichten (78)
-  Hervorragende Aussichten (95)

- Gute Aussichten gibt es hauptsächlich für Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und Wolfsburg sowie für Teile des Rheinlands.
- Vor allem für die ländlichen Regionen im Osten Deutschlands sowie teilweise für Westdeutschland fällt der Prognosewert schwächer aus.
- Die dynamischste Entwicklung ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen am geringsten ist.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2018

# Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



Unter [www.sparda-wohnen2019.de](http://www.sparda-wohnen2019.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 401 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme möglich.