

## ImmoScout24 WohnBarometer: Mittelstädte bieten attraktive Alternativen für die Verwirklichung des Traums vom Eigenheim

Berlin, 01.02.2022

Im Jahresvergleich stiegen bundesweit die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand um 17,2 Prozent und im Neubaubereich um 14,9 Prozent. Das aktuelle WohnBarometer zeigt die Entwicklung des Immobilienmarktes für Eigentumswohnungen in Bestand und Neubau in den Top-7-Metropolen. ImmoScout24 blickt zusätzlich mit dem Marktreport auf attraktive Alternativen zu den Ballungsgebieten. Besonders in den Mittelstädten gibt es günstigere Möglichkeiten für den Erwerb von Eigentum. Hierfür wurden ausgewählte Mittelstädte mit einer Einwohnerzahl ab 80.000 analysiert. Der Marktreport gibt damit Orientierung für die beste Entscheidung für das eigene künftige Zuhause.

- **In den Mittelstädten entwickelten sich die Angebotspreise für Kaufimmobilien im Bestand am stärksten in Ratingen und Flensburg.**
- **In Berlin kostet eine Bestands-Eigentumswohnung zum Kauf mehr als drei Mal so viel wie in Cottbus.**
- **In Frankfurt am Main kostet eine 80-Quadratmeter-Eigentumswohnung so viel wie zwei Wohnungen in Kaiserslautern.**
- **In Schwerin kostet eine Bestandswohnung zum Kauf nur halb so viel wie in Hamburg.**

Die günstigste Bestands-Eigentumswohnung der analysierten Mittelstädte ist Zwickau. Hier wird eine Wohnung zum Kauf für durchschnittlich 1.245 Euro pro Quadratmeter angeboten. Eine 2-Zimmerwohnung mit 80 Quadratmeter kostet somit knapp 99.600 Euro. Zum Vergleich, im Durchschnitt wird in Deutschland eine Bestandswohnung mit 2.621 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so teuer angeboten. Auch in Gera, Cottbus, Kaiserslautern und Schwerin werden Bestandswohnungen unter dem bundesweiten Durchschnitt angeboten. Deutlich über dem Schnitt liegen hingegen Ratingen mit 3.554 Euro, Ludwigsburg mit 4.540 Euro und Konstanz mit 5.421 Euro pro Quadratmeter. Am stärksten entwickelten sich 2021 die Angebotspreise in Ratingen mit einer Preisentwicklung von 25 Prozent, gefolgt von Flensburg mit 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die geringste Preisentwicklung war in Konstanz mit drei Prozent, Cottbus mit vier Prozent und Zwickau mit fünf Prozent zu beobachten.

Im Neubau liegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand in den umliegenden Mittelstädten deutlich unter den Quadratmeterpreisen der Metropolen. Am tiefsten in die Taschen müssen Kaufinteressierte für eine 80 Quadratmeterwohnung in Konstanz greifen. Hier liegt der Angebotspreis bei 533.000 Euro bzw. 6.662 Euro den Quadratmeter. Mit großem Abstand folgt Ludwigsburg mit 465.900 Euro bzw. 5.824 Euro den Quadratmeter und Ratingen mit 367.900 Euro. Die restlichen Mittelstädte liegen mit Ihren Angebotspreisen für Bestandswohnungen zum Kauf deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 3.892 Euro den Quadratmeter. Die stärkste Preisentwicklung wies Flensburg mit 26 Prozent Steigerung auf, gefolgt von Ratingen und Worms mit jeweils 23 und 22 Prozent. Die geringste Preisentwicklung war mit sieben bis neun Prozent in Zwickau, Konstanz und Gera zu verzeichnen.

*“Der Traum von einer Eigentumswohnung in Ballungsräumen wie Berlin oder München rückt aufgrund von steigenden Angebotspreisen für viele Suchende zunehmend in die Ferne. Die Ausweitung der Suche auf eine benachbarte Mittelstadt kann sich daher durchaus lohnen. Unsere Analyse zeigt, dass Mittelstädte in der naheliegenden Umgebung eine attraktive Alternative bieten und oftmals deutlich erschwinglicher sind”,* sagt Dr. Thomas Schroeter, Geschäftsführer von ImmoScout24.

### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Senior PR & Communications Manager & Pressesprecher  
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immobilienscout24.de](mailto:pr@immobilienscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### In Berlin kostet eine Bestands-Eigentumswohnung mehr als drei Mal so viel wie in Cottbus

Berlin zählt mit einem Angebotspreis von 4.709 Euro den Quadratmeter zu den verhältnismäßig günstigsten Metropolen in Deutschland. Das ist auch ein Grund, warum die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent gestiegen sind. Kaufsuchende müssen in der Bundeshauptstadt für die 80-Quadratmeter-Referenzwohnung im Schnitt 376.700 Euro zahlen. Knapp 130 km entfernt von Berlin liegt Cottbus mit knapp 100.000 Einwohnern. Hier werden Bestands-Eigentumswohnungen im Schnitt für 116.900 Euro angeboten und somit mehr als drei Mal günstiger in Berlin. Zudem entwickelten sich die Preise in Cottbus mit vier Prozent im Vergleich zum Vorjahr nicht so dynamisch wie in der Hauptstadt. Die Preisdynamik für Neubau-Eigentumswohnungen hat mit 16 Prozent in Cottbus zwar deutlich zugenommen, dennoch liegt auch hier der Angebotspreis mit 3.153 Euro den Quadratmeter deutlich unter dem von Berlin.

### In Schwerin kostet eine Bestandswohnung nur halb so viel wie in Hamburg

Schwerin liegt mit seinen knapp 95.000 Einwohnern ca. 110 km von Hamburg entfernt. Die Bahnverbindung liegt unter einer Stunde. Obwohl die Preisdynamik der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern für Kaufimmobilien im Bestand und Neubau höher als in Hamburg ausfällt, ist der Angebotspreis in Schwerin mehr als doppelt so günstig, wie in der Hansestadt. Aktuell wird eine Eigentumswohnung im Bestand in Schwerin für 2.121 Euro und in Hamburg für 5.352 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Neubau liegt der Angebotspreis in Schwerin bei 2.867 Euro pro Quadratmeter und somit 2.485 Euro unter dem von Hamburg. Im Neubaubereich liegt die Differenz zwischen den beiden Städten im Schnitt bei 2.966 Euro pro Quadratmeter.

### In Frankfurt am Main kostet eine 80-Quadratmeter-Wohnung so viel wie zwei in Kaiserslautern

Frankfurt am Main ist nicht nur für die Hochhaus-Skyline und als Bankenstandort bekannt, sondern im Metropolenvergleich auch für die zweithöchsten Angebotspreise für Kaufimmobilien. Eine Eigentumswohnung im Bestand kostet in Frankfurt am Main 5.736 Euro und im Neubau 6.517 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus entwickelten sich die Quadratmeterpreise im Jahresvergleich mit 8,1 Prozent im Bestand und 5,4 Prozent im Neubau, unter dem bundesweiten Durchschnitt. Kaiserslautern liegt ca. 120 Kilometer von der Bankenmetropole entfernt und weist hingegen deutlich niedrigere Angebotspreise auf. Zwar stiegen die Angebotspreise im Jahresvergleich um 15 Prozent im Bestand und 19 Prozent im Neubau schneller als in der Mainmetropole. Dennoch liegen die Quadratmeterpreise der Mittelstadt immer noch deutlich unter dem Niveau von Frankfurt am Main. In Frankfurt am Main wird eine 80-Quadratmeter-Referenzwohnung im Bestand aktuell im Schnitt für 458.900 Euro angeboten. Für den Angebotspreis können sich Suchende bei einem Quadratmeterpreis von 1.977 Euro im Bestand fast zwei Wohnungen in Kaiserslautern kaufen. Der Angebotspreis einer Bestands-Referenzwohnung liegt in der Universitätsstadt aktuell bei ca. 158.200 Euro.

### ImmoScout24 WohnBarometer – Angebotspreise für Kaufimmobilien im Überblick

Mittelstädte* <small>*Ab 80.000 Einwohner</small>	Jahresvergleich 2021 zu 2020		Aktuelle Angebotspreise 4. Quartal 2021	
	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau
Gera	11 %	9 %	1.320 €	2.798 €
Flensburg	21 %	26 %	2.722 €	3.874 €
Cottbus	4 %	13 %	1.461 €	3.153 €
Schwerin	14 %	12 %	2.121 €	2.867 €
Kaiserslautern	15 %	18 %	1.977 €	3.265 €
Ratingen	25 %	23 %	3.554 €	4.599 €
Konstanz	3 %	8 %	5.421 €	6.662 €
Ludwigsburg	10 %	12 %	4.540 €	5.824 €
Deutschland	17 %	15 %	2.621 €	3.892 €

### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Senior PR & Communications Manager & Pressesprecher  
 Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immobilienscout24.de](mailto:pr@immobilienscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Metropolen	Jahresvergleich 2021 zu 2020		Aktuelle Angebotspreise 4. Quartal 2021	
	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau
München	5,3 %	3,1 %	7.784 €	8.747 €
Berlin	15,3 %	12,1 %	4.709 €	5.442 €
Hamburg	9,9 %	9,6 %	5.352 €	5.833 €
Köln	12,3 %	7,6 %	4.306 €	4.962 €
Frankfurt am Main	8,1 %	5,4 %	5.736 €	6.517 €

### → Das ImmoScout24 WohnBarometer – Methodik

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder, ergänzt um einen Indikator zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie eine Preisprognose für die nächsten 12 Monate. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Für Wohnungen zum Kauf wird eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Quadratmeterpreise werden durch unsere Modellberechnung auf mehrere Kommastellen berechnet um ein valides Ergebnis aufzeigen zu können. Bei der Berechnung der Angebotspreise für die Referenzobjekte kann es aufgrund von Rundungseffekten zu Abweichungen kommen. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot wird berechnet auf Basis der Kontaktforderungen pro Inserat des jeweiligen Immobilientyps pro Woche. Es handelt sich um einen normierten Wert, um unterschiedliche Standzeiten der Anzeigen auf dem Portal auszugleichen. Für die Preisprognose bildet der angewandte Algorithmus ebenfalls die Grundlage. Dazu fließen aktuelle Einwohnersalden sowie der verfügbare und geplante Wohngebäudebestand in die Berechnung ein. Die aktuellen Mietpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im vierten Quartal 2021.

### → Über ImmoScout24

[ImmoScout24](#) ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen über 20 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 99 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

#### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Senior PR & Communications Manager & Pressesprecher  
 Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immobilienscout24.de](mailto:pr@immobilienscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)