

Home-Office macht's möglich: Wer eine Stunde aus der Stadt rauszieht, spart über die Hälfte beim Hauskauf

- **Wer bereit ist, eine Stunde aus der Stadt hinauszuziehen, spart beim Hauskauf bis zu 52 Prozent**
- **In Frankfurt, Hamburg und Stuttgart ist das Sparpotenzial im Umland am größten**
- **München: Einfamilienhäuser in 60 Minuten Entfernung über eine halbe Million Euro günstiger als in der Stadt, aber teurer als in Berlin oder Hamburg**
- **Im Umkreis von 20 oder 30 Minuten steigen die Preise häufig stärker als in der Stadt – die Ersparnis ist folglich gering**

Nürnberg, 20. August 2020. Seit Beginn der Corona-Krise können viele Deutsche aus dem Home-Office arbeiten. Etliche Unternehmen stellen auch für die Zukunft bereits komplett oder teilweise auf Arbeit von Zuhause um. Wohnen direkt am Arbeitsort ist häufig nicht mehr zwingend notwendig. Das macht vor allem den Hauskauf am Land attraktiv. Denn im Umland der Großstädte können Käufer mehr als die Hälfte der Kosten sparen. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt, für die die Preise von Einfamilienhäusern in 8 ausgewählten Großstädten und deren Umland untersucht wurden. Am größten ist die Ersparnis demnach im Umland von Frankfurt. Wer eine Stunde aus der Stadt hinauszieht, kann 52 Prozent der Kosten sparen. Statt 695.000 Euro im Stadtgebiet kosten Häuser in der 60-Minuten-Zone im Mittel 337.000 Euro. Neben der Finanzmetropole ist der prozentuale Unterschied in Hamburg (49 Prozent) und Stuttgart (47 Prozent) am größten.

Allerdings bestehen die Häuser in den ländlichen Umlandgemeinden häufig aus älterer Bausubstanz als in der Stadt. Schon bereits ab 100.000 Euro lassen sich im Umland vieler Städte Immobilien finden. Käufer sollten bei diesen Objekten aber nochmal die gleiche Summe an Renovierungskosten einkalkulieren. Hinzu kommt, dass gerade in den kleineren Ortschaften die Häuser zudem gerne direkt an der Durchfahrtstraße liegen. Dennoch gibt es auch zahlreiche Objekte, die entweder neu gebaut oder kernsaniert sind und trotzdem deutlich günstiger als innerhalb der Stadtgrenze sind.

Halbe Million im Umland von München sparen

Auch in München lohnt sich der Blick weit aus der Stadt hinaus. Während in der Stadt Einfamilienhäuser im Median 1,19 Millionen Euro kosten, sind es bei einer

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

einfachen Pendelstrecke von einer Stunde 649.000 Euro. Das ist eine Ersparnis von 45 Prozent oder umgerechnet von gut einer halben Million Euro. Auch dort gilt: Bei bestehenden Häusern im Umland sind häufig noch Sanierungen notwendig, die auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden müssen. Wie weit München anderen Großstädten preislich enteilt zeigt, dass ein Haus im 60-Minuten-Umkreis teurer ist als direkt in Berlin, Hamburg oder Köln.

Kaufpreise von Einfamilienhäusern in der Stadt und im Umland (60-Minuten-Zone):

Stadt	Kaufpreis Stadtgebiet (Median)	Kaufpreis 60-Minuten-Zone (Median)	Ersparnis 60-Minuten-Zone zur Stadt
Berlin	500.000 €	293.000 €	41%
Düsseldorf	594.000 €	330.000 €	44%
Frankfurt	695.000 €	337.000 €	52%
Hamburg	558.000 €	285.000 €	49%
Köln	515.000 €	311.000 €	40%
München	1.190.000 €	649.000 €	45%
Nürnberg	550.000 €	310.000 €	44%
Stuttgart	749.000 €	397.000 €	47%

Große Preisanstiege und kaum Ersparnis im nahen Umland

Wer hingegen näher an der Großstadt ein Haus kaufen möchte, muss mit sinkender Entfernung immer mehr Geld bezahlen. In Hamburg kostet beispielsweise ein Einfamilienhaus in der 60-Minuten-Zone 285.000 Euro, 50 Minuten entfernt sind es schon 325.000 Euro und bei einer halben Stunde Distanz 445.000 Euro. Die Ersparnis zum Preis in der Stadt von 558.000 Euro beträgt dann nur noch 20 Prozent. In anderen Großstädten sind die Unterschiede noch geringer. Wer 30 Minuten außerhalb von Berlin kauft, spart nur noch 5 Prozent. In Nürnberg sind Häuser im 20-Minuten-Umkreis sogar 9 Prozent teurer als in der Stadt. In den an München angrenzenden Gemeinden sind genauso wie im Stadtgebiet Preise jenseits der Millionenmarke normal.

Dass Häuser im unmittelbaren Umland inzwischen fast so teuer sind wie in den Städten, liegt an der großen Nachfrage in den vergangenen Jahren. Immer weniger Familien können sich ein Eigenheim innerhalb der Stadtgrenzen leisten. Das direkte Umland war bislang für viele die einzige Möglichkeit, um die finanziellen und beruflichen Aspekte zu vereinen. Dementsprechend sind die Kaufpreise oftmals stärker gestiegen als in der Stadt selbst. In Berlin haben sich Häuser im 30-Minuten-Umkreis binnen eines Jahres um 13 Prozent verteuert, in

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

der Stadt lediglich um 3 Prozent. Die Kölner 20-Minuten-Zone verzeichnet einen Anstieg von 12 Prozent, während die Preise im Stadtgebiet um 4 Prozent steigen. Die Corona-Krise und die Einführung von Home-Office bieten vielen Familien nun die Chance, noch weiter außerhalb der Städte den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Dadurch könnte sich künftig die Nachfrage mehr verteilen und sich die Preise wieder mehr angleichen.

Kaufpreise von Einfamilienhäusern in der Stadt und im Umland (20-Minuten-Zone):

Stadt	Kaufpreis Stadtgebiet (Median)	Kaufpreis 20-Minuten-Zone (Median)	Ersparnis 20-Minuten-Zone zur Stadt
Berlin*	500.000 €	500.000 €	0%
Düsseldorf	594.000 €	477.000 €	-20%
Frankfurt	695.000 €	627.000 €	-10%
Hamburg*	558.000 €	558.000 €	0%
Köln	515.000 €	479.000 €	-7%
München	1.190.000 €	1.079.000 €	-9%
Nürnberg	550.000 €	599.000 €	+9%
Stuttgart	749.000 €	637.000 €	-15%

* Aufgrund der Größe wird das Stadtgebiet in Berlin und Hamburg erst ab einer Pendeldauer von 30 Minuten verlassen.

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 8 untersuchten Städten stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 2. Halbjahr 2019 und 1. Halbjahr 2020 sowie im Vorjahreszeitraum angebotenen Einfamilienhäuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über [immowelt.de](https://www.immowelt.de):

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG



Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und umzugsauktion.de weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Home-Office macht's möglich: Wer eine Stunde aus der Stadt rauszieht, spart über die Hälfte beim Hauskauf

Kaufpreis-Analyse von Häusern in 8 ausgewählten deutschen Großstädten

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (10 bis 20 min*)	485.000 €	500.000 €	+3%	/
30 min	420.000 €	473.000 €	+13%	-5%
40 min	325.000 €	366.000 €	+13%	-27%
50 min	335.000 €	369.000 €	+10%	-26%
60 min	281.000 €	293.000 €	+4%	-41%

* Aufgrund der Größe Berlins wird das Stadtgebiet erst ab einer Pendeldauer von 30 Minuten verlassen.

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (bis 10 min)	590.000 €	594.000 €	+1%	/
20 min	492.000 €	477.000 €	-3%	-20%
30 min	369.000 €	393.000 €	+7%	-34%
40 min	348.000 €	379.000 €	+9%	-36%
50 min	310.000 €	339.000 €	+9%	-43%
60 min	295.000 €	330.000 €	+12%	-44%

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (bis 10 min)	645.000 €	695.000 €	+8%	/
20 min	595.000 €	627.000 €	+5%	-10%
30 min	499.000 €	540.000 €	+8%	-22%
40 min	428.000 €	484.000 €	+13%	-30%
50 min	350.000 €	395.000 €	+13%	-43%
60 min	290.000 €	337.000 €	+16%	-52%

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (10 bis 20 min*)	508.000 €	558.000 €	+10%	/
30 min	414.000 €	445.000 €	+7%	-20%
40 min	360.000 €	399.000 €	+11%	-28%
50 min	289.000 €	325.000 €	+12%	-42%
60 min	265.000 €	285.000 €	+8%	-49%

* Aufgrund der Größe Berlins wird das Stadtgebiet erst ab einer Pendeldauer von 30 Minuten verlassen.

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (bis 10 min)	495.000 €	515.000 €	+4%	/
20 min	429.000 €	479.000 €	+12%	-7%
30 min	388.000 €	428.000 €	+10%	-17%
40 min	357.000 €	392.000 €	+10%	-24%
50 min	300.000 €	329.000 €	+10%	-36%
60 min	295.000 €	311.000 €	+5%	-40%

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (bis 10 min)	1.120.000 €	1.190.000 €	+6%	/
20 min	1.090.000 €	1.079.000 €	-1%	-9%
30 min	995.000 €	1.050.000 €	+6%	-12%
40 min	868.000 €	930.000 €	+7%	-22%
50 min	690.000 €	783.000 €	+13%	-34%
60 min	599.000 €	649.000 €	+8%	-45%

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (bis 10 min)	507.000 €	550.000 €	+8%	/
20 min	550.000 €	599.000 €	+9%	+9%
30 min	449.000 €	499.000 €	+11%	-9%
40 min	399.000 €	410.000 €	+3%	-25%
50 min	285.000 €	359.000 €	+26%	-35%
60 min	300.000 €	310.000 €	+3%	-44%

Entfernung zur Stadtmitte (Fahrzeit in min)	Kaufpreis 2018/2019 (Median)	Kaufpreis 2019/2020 (Median)	Veränderung	Ersparnis Umland zur Stadt in 2019/20
Stadtkern (bis 10 min)	749.000 €	749.000 €	0%	/
20 min	598.000 €	637.000 €	+7%	-15%
30 min	528.000 €	575.000 €	+9%	-23%
40 min	450.000 €	499.000 €	+11%	-33%
50 min	413.000 €	439.000 €	+6%	-41%
60 min	365.000 €	397.000 €	+9%	-47%

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de