

## **Nähe zu Ballungsräumen treibt Preise: Wohnungen in mittelgroßen Städten verteuern sich binnen eines Jahres um bis zu ein Drittel**

**Der Vorjahresvergleich der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in 100 deutschen Mittelstädten von immowelt zeigt:**

- **Vor den Toren Frankfurts: In Aschaffenburg steigen die Preise um 34 Prozent auf 3.500 Euro pro Quadratmeter**
- **Große Preissteigerungen auch rund um Köln: Langenfeld (+33 Prozent), Pulheim (+29 Prozent) und Hürth (+26 Prozent)**
- **Hochpreisiges Baden-Württemberg wird noch teurer: Konstanz steigt auf 4.930 Euro (+12 Prozent), Ludwigsburg auf 3.960 Euro (+20 Prozent) und auf Tübingen 3.920 Euro (+5 Prozent)**
- **Rückgang der Angebotspreise in strukturschwachen Regionen: Emden (-3 Prozent), Gera (-5 Prozent) und Neubrandenburg (-16 Prozent)**

Nürnberg, 28. Mai 2020. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen verteuern sich in Deutschland nicht nur in Großstädten und Metropolen. Ein Vorjahresvergleich der Angebotspreise von immowelt zeigt: In 85 von 100 untersuchten mittelgroßen Städten steigen die Angebotspreise – in mehr als der Hälfte sogar im zweistelligen Prozentbereich. Vor allem Städte in der Nähe von Ballungsräumen und mit guter Verkehrsanbindung sind betroffen, weil dort auch Pendler nach Wohnungen suchen. Untersucht wurden die Kaufpreise für Wohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern in 100 ausgewählten Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern.

### **Starke Zuwächse rund um Frankfurt und Köln**

In Aschaffenburg sind die Preise für Eigentumswohnungen von 2.620 Euro auf 3.500 Euro pro Quadratmeter gestiegen (+34 Prozent). Die unterfränkische Stadt prosperiert einerseits wirtschaftlich und liegt andererseits nur rund 40 Kilometer vom Ballungsraum Frankfurt am Main entfernt. Dadurch gibt es eine gesteigerte Nachfrage nach Wohneigentum und in der Folge eine rege Neubauaktivität – was aufgrund der gestiegenen Baukosten ebenso einen Anstieg der mittleren Angebotspreise nach sich zieht.

Eine kräftige Verteuerung von Wohnungen lässt sich auch in Mittelstädten rund um den Ballungsraum Köln beobachten: In Langenfeld im Rheinland klettert die Preise um 33 Prozent auf 3.410 Euro und in Pulheim um 29 Prozent (2.910

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Euskirchen legt um 27 Prozent (2.240 Euro) zu und Hürth um 26 Prozent (3.470 Euro). Alle Städte sind per S- oder Regionalbahn gut an die Großstädte des Rheinlandes angebunden, sodass ein Immobilienkauf hier auch für Pendler attraktiv ist. Der Anstieg liegt nicht zuletzt in der Nähe zu hochpreisigen Städten wie Düsseldorf oder Köln begründet.

## Höchstpreise in Baden-Württemberg

Noch teurer ist es rheinaufwärts: 4 der 5 teuersten Mittelstädte der Analyse liegen in Baden-Württemberg – und das Niveau steigt weiter: In Konstanz, der teuersten Stadt der Analyse, erhöht sich der Quadratmeterpreis auf 4.930 Euro (+12 Prozent), in Ludwigsburg auf 3.960 Euro (+20 Prozent). Auch in Tübingen (3.920 Euro, +5 Prozent) und Friedrichshafen (3.850 Euro, +6 Prozent) müssen Immobilienkäufer aktuell mehr bezahlen als 2018. Auch abseits von Stuttgart ist Baden-Württemberg die Heimat etlicher erfolgreicher mittelständischer Unternehmen, bietet ein breites Hochschulangebot und viele Jobs im Tourismussektor. Das sorgt für Zuzug und erhöht die Nachfrage nach Wohnraum und -eigentum, sodass in der Folge die Preise für Immobilien klettern.

## Rückgang in strukturschwachen Städten

Aber nicht überall haben sich Eigentumswohnungen verteuert. In 14 Mittelstädten ist sogar ein Rückgang zu verzeichnen: Im hochpreisigen Landshut bei München scheint das Niveau bei 3.820 Euro (-2 Prozent) vorerst ausgereizt – ebenso in Norderstedt vor den Toren Hamburgs bei 3.050 Euro (-4 Prozent). Andernorts weichen die Gründe für den Rückgang der Immobilienpreise ab: Die Einwohnerzahlen sind konstant oder gar rückläufig und große Ballungsräume zu weit entfernt, um viele Pendler anzuziehen – die Nachfrage nach Wohnraum und die Neubauaktivität sind in der Folge begrenzt. Die angebotenen Kaufobjekte sind größtenteils aus älterer Bausubstanz und werden daher zu günstigeren Preisen eingestellt. Das trifft auf Emden zu, wo der Quadratmeterpreis um 3 Prozent auf 1.180 Euro zurückging. Ebenso auf Gera, wo aktuell 720 Euro verlangt werden (-5 Prozent). Die stärksten Rückgänge verzeichnen Neubrandenburg in der Mecklenburgischen Seenplatte (1.320 Euro, -16 Prozent) und Wesel am Niederrhein (1.040 Euro, -20 Prozent).

Mit Quadratmeterpreisen unter 1.000 Euro können Immobilienkäufer in mittelgroßen Städten im Osten Deutschlands kalkulieren: Plauen (560 Euro), Görlitz (720 Euro) und Zwickau (840 Euro) zählen zu den günstigsten Städten der Analyse.

## Kein Einfluss durch die Corona-Krise

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Dass die derzeitige Corona-Krise zu Preissenkungen führt, ist nicht zu erwarten. Eine [Analyse](#) der Angebotskaufpreise von Wohnungen in 60 deutschen Großstädten zeigt, dass das Niveau Anfang 2020 dort weiter steigt. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Mittelstädten realistisch. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach Immobilien wieder angestiegen ist. Eine [Auswertung](#) der Traffic-Zahlen von immowelt und immonet verdeutlicht das: Bereits jetzt haben diese wieder das Niveau vor der Krise erreicht.

[Ausführliche Ergebnis-Tabellen zu den 100 untersuchten Mittelstädten stehen hier zum Download bereit.](#)

## **Berechnungsgrundlage:**

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://www.immowelt.de/presse).

## **Über immowelt.de:**

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](https://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 57 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.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: Januar 2020

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Nähe zu Ballungsräumen treibt  
Preise: Wohnungen in  
mittelgroßen Städten verteuern  
sich binnen eines Jahres um  
bis zu ein Drittel**

Vorjahresvergleich der Angebotspreise  
für Eigentumswohnungen  
in 100 deutschen Mittelstädten

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Aalen	2.540 €	2.680 €	6%
Ahlen	1.270 €	1.550 €	22%
Arnsberg	1.150 €	1.200 €	4%
Aschaffenburg	2.620 €	3.500 €	34%
Bad Homburg v. d. Höhe	3.480 €	3.790 €	9%
Bad Kreuznach	1.800 €	2.000 €	11%
Bad Salzuflen	1.380 €	1.700 €	23%
Baden-Baden	2.880 €	3.330 €	16%
Bamberg	2.690 €	3.200 €	19%
Bayreuth	2.250 €	2.830 €	26%
Bergheim	750 €	940 €	25%
Bocholt	1.860 €	1.770 €	-5%
Böblingen	3.210 €	3.430 €	7%
Brandenburg a. d. Havel	2.140 €	2.250 €	5%
Castrop-Rauxel	1.180 €	1.480 €	25%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Celle	1.100 €	1.370 €	25%
Delmenhorst	1.500 €	1.600 €	7%
Detmold	1.400 €	1.610 €	15%
Dinslaken	1.470 €	1.870 €	27%
Dormagen	2.160 €	2.120 €	-2%
Dorsten	1.230 €	1.160 €	-6%
Düren	1.260 €	1.310 €	4%
Emden	1.220 €	1.180 €	-3%
Esslingen a. Neckar	3.140 €	3.410 €	9%
Euskirchen	1.770 €	2.240 €	27%
Flensburg	1.860 €	1.830 €	-2%
Frechen	2.750 €	3.380 €	23%
Friedrichshafen	3.630 €	3.850 €	6%
Fulda	2.240 €	2.480 €	11%
Garbsen	1.890 €	2.080 €	10%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Gera	760 €	720 €	-5%
Gießen	2.680 €	2.670 €	0%
Gladbeck	1.120 €	1.280 €	14%
Göppingen	2.310 €	2.600 €	13%
Görlitz	650 €	720 €	11%
Goslar	840 €	830 €	-1%
Greifswald	2.130 €	2.180 €	2%
Grevenbroich	1.580 €	1.820 €	15%
Hamel	1.030 €	1.060 €	3%
Hanau	2.300 €	2.620 €	14%
Hattingen	1.430 €	1.740 €	22%
Herford	1.630 €	1.760 €	8%
Herten	1.120 €	1.280 €	14%
Hilden	2.270 €	2.530 €	11%
Hürth	2.760 €	3.470 €	26%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Ibbenbüren	2.420 €	2.370 €	-2%
Iserlohn	1.190 €	1.210 €	2%
Kaiserslautern	1.490 €	1.530 €	3%
Kempten (Allgäu)	2.700 €	2.910 €	8%
Kerpen	1.590 €	1.660 €	4%
Konstanz	4.410 €	4.930 €	12%
Landshut	3.880 €	3.820 €	-2%
Langenfeld im Rheinland	2.560 €	3.410 €	33%
Langenhagen	2.390 €	2.570 €	8%
Lingen (Ems)	1.910 €	2.360 €	24%
Lippstadt	1.800 €	1.950 €	8%
Ludwigsburg	3.290 €	3.960 €	20%
Lüdenscheid	1.270 €	1.380 €	9%
Lüneburg	2.840 €	2.900 €	2%
Lünen	1.370 €	1.750 €	28%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Marburg	2.550 €	2.880 €	13%
Marl	1.050 €	1.280 €	22%
Meerbusch	2.860 €	2.770 €	-3%
Minden	1.370 €	1.520 €	11%
Neubrandenburg	1.580 €	1.320 €	-16%
Neumünster	1.190 €	1.380 €	16%
Neustadt an der Weinstraße	2.240 €	2.810 €	25%
Neu-Ulm	3.010 €	3.080 €	2%
Norderstedt	3.170 €	3.050 €	-4%
Nordhorn	1.750 €	2.060 €	18%
Offenburg	2.620 €	2.760 €	5%
Passau	2.370 €	2.610 €	10%
Plauen	450 €	560 €	24%
Pulheim	2.260 €	2.910 €	29%
Ratingen	2.180 €	2.460 €	13%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Ravensburg	3.140 €	3.670 €	17%
Rheine	1.650 €	1.990 €	21%
Rosenheim	4.050 €	4.220 €	4%
Rüsselsheim	2.540 €	2.700 €	6%
Sankt Augustin	1.800 €	2.180 €	21%
Schwäbisch Gmünd	2.090 €	2.480 €	19%
Schweinfurt	2.040 €	2.250 €	10%
Schwerin	1.840 €	1.770 €	-4%
Sindelfingen	3.150 €	3.430 €	9%
Stolberg (Rheinland)	1.030 €	1.140 €	11%
Stralsund	1.830 €	2.040 €	11%
Troisdorf	2.150 €	2.440 €	13%
Tübingen	3.750 €	3.920 €	5%
Velbert	1.580 €	1.630 €	3%
Viersen	1.470 €	1.600 €	9%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Stadt	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2018	Kauf pro m <sup>2</sup> (Median) 2019	Veränderung 2018 - 2019
Villingen-Schwenningen	1.960 €	2.280 €	16%
Waiblingen	3.300 €	3.500 €	6%
Weimar	1.830 €	2.050 €	12%
Wesel am Rhein	1.300 €	1.040 €	-20%
Wetzlar	2.310 €	2.340 €	1%
Wilhelmshaven	860 €	1.000 €	16%
Witten	1.450 €	1.720 €	19%
Wolfenbüttel	1.390 €	1.600 €	15%
Worms	1.820 €	2.020 €	11%
Zwickau	620 €	840 €	35%

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den untersuchten 100 Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)