

## Trotz günstiger Immobilienpreise – Eigentumsquote im Osten ein Viertel so groß wie im Westen

Eine immowelt Analyse der Kaufpreise und Eigentumsquoten in deutschen Stadtkreisen zeigt:

- **Günstige Preise, kaum Eigentum: In nur 12 Prozent der Leipziger und 14 Prozent der Dresdner Immobilien wohnt der Eigentümer – bei Quadratmeterpreisen von rund 2.500 Euro**
- **Berlin mit geringer Eigentumsquote von 15 Prozent und inzwischen hohen Kaufpreisen von 4.530 Euro pro Quadratmeter**
- **Trotz hoher Preise lebt in München und Hamburg knapp jeder 4. Einwohner in der eigenen Immobilie**
- **Höchste Eigentumsquoten in kleinen Städten: Fast jeder 2. besitzt in Salzgitter und Heilbronn eine Immobilie**

Nürnberg, 16. September 2020. Trotz steigender Kaufpreise sind besonders in den ostdeutschen Großstädten Immobilien nach wie vor vergleichsweise günstig. Dennoch besitzen dort deutschlandweit die wenigsten Menschen Wohneigentum. Eine Analyse von immowelt hat die Angebotspreise von Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) mit den Eigentumsquoten der kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verglichen. Die geringste Eigentumsquote aller untersuchten Städte hat demnach Leipzig: Gerade einmal jede 8. Wohnung (12 Prozent) wird vom Eigentümer bewohnt. Und das obwohl die Kaufpreise mit im Median 2.400 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise günstig sind. Das gleiche Bild zeigt sich auch in Dresden und Rostock, wo jeweils 14 Prozent Immobilieneigentum besitzen. Das Preisniveau ist mit 2.510 Euro in der sächsischen Landeshauptstadt und 2.810 Euro in der Hansestadt nur minimal höher.

Auch in Berlin ist die Eigentumsquote mit 15 Prozent niedrig. Generell ist bei den größten Städten der Anteil an Eigentümern in der Regel am geringsten. Besonders im jungen Berlin leben viele Berufsanfänger oder Studenten zur Miete in den Szenevierteln. Hinzu kommt, dass in der Hauptstadt Wohneigentum deutlich teurer ist: Aktuell werden mittlere Preise von 4.530 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Für viele Mieter rückt der Traum vom Eigenheim in immer weitere Ferne.

**Historisch bedingt: Geringe Eigentumsquote im Osten**

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)

Unter den 10 Städten mit der niedrigsten Eigentumsquote befinden sich 9 Städte aus den neuen Bundesländern, inklusive Berlin. Darunter auch Chemnitz (16 Prozent), das mit 1.100 Euro pro Quadratmeter die günstigsten Kaufpreise aller untersuchten Städte aufweist. Der geringe Anteil an Immobilienbesitzern im Osten hat auch historische Gründe. Während in Westdeutschland in der Folge des Wirtschaftswunders viele Bürger Kapital in Form von Geld, Gold, Aktien und Immobilien ansparen konnten, war in der DDR der private Vermögensaufbau nur stark eingeschränkt möglich. Wohnungen in Mehrfamilienhäuser waren Volkseigentum oder im Eigentum von Genossenschaften. Auch eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen war nicht gestattet. Der private Wohnungsbau in der DDR beschränkte sich daher auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies macht sich bis heute bemerkbar – auch dadurch, dass im Osten deutlich weniger Immobilien vererbt werden.

„Deutschland hat unter den Staaten der OECD die zweitniedrigste Wohneigentumsquote. Die relativ hohe Grunderwerbssteuer und die fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen für Eigennutzer sind zwei Gründe, bei denen der Staat ansetzen sollte“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Immobilien Eigentum ist ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge. Das Ziel der Politik muss sein, mehr Menschen den Zugang dazu zu erleichtern.“

#### **Jeder 4. Münchner lebt im Eigenheim**

Dass in Westdeutschland mehr Immobilien in privatem Besitz sind, zeigt sich auch in München. In jeder 4. Immobilie (24 Prozent) wohnt der Eigentümer – und das obwohl die Kaufpreise mit Abstand am teuersten sind. 8.100 Euro werden derzeit für Quadratmeter verlangt. Die Münchner verdienen tendenziell zwar auch deutlich mehr als beispielsweise Leipziger, dass aber doppelt so viele Menschen eine Immobilie besitzen, ist vor allem historisch bedingt. Dies zeigt sich auch in Hamburg, wo trotz Kaufpreisen jenseits der 5.000-Euro-Marke 23 Prozent in Eigentum wohnen. Je kleiner die Städte werden, desto höher ist in der Regel auch die Wohneigentumsquote. Das zeigt sich zum Beispiel im hochpreisigen Freiburg (4.770 Euro) mit einem Anteil von 28 Prozent. In Ingolstadt (je 4.690 Euro) sind es gar 39 Prozent. Eine Sonderstellung nimmt Bremen (2.480 Euro) ein: Mit 39 Prozent Eigentümern ist Bremen die einzige Stadt mit über 500.000 Einwohnern unter den Top 10.

An der Spitze ist Salzgitter: Fast die Hälfte der Einwohner (48 Prozent) verfügen über eine Immobilie. Die niedrigen Kaufpreise von 1.140 Euro pro Quadratmeter wirken sich dabei positiv aus. Dahinter folgt Heilbronn (45 Prozent), wenngleich

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)

das Preisniveau ein komplett anderes ist: 3.370 Euro werden dort für den Quadratmeter fällig. Daneben weisen noch Wolfsburg und Hamm eine Quote von über 40 Prozent auf.

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

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

## **Berechnungsgrundlage:**

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den kreisfreien Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 1. Halbjahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen. Die Daten für die Wohneigentumsquoten aus 2019 in den kreisfreien Städten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

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

## **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 65 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: Mai 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

**Trotz günstiger Immobilienpreise –  
Eigentumsquote im Osten ein Viertel so  
groß wie im Westen**

Analyse der Kaufpreise von Wohnungen (40 bis 120  
Quadratmeter) und Eigentumsquoten in deutschen  
Stadtkreisen

Stadtkreis	Kaufpreis 1. HJ 2020	Eigentumsquote 2019
Augsburg	4.040 €	32%
Berlin	4.530 €	15%
Bielefeld	2.200 €	35%
Bochum	1.610 €	29%
Bonn	3.020 €	31%
Bottrop	1.920 €	37%
Braunschweig	2.710 €	32%
Bremen	2.480 €	39%
Bremerhaven	1.280 €	31%
Chemnitz	1.100 €	16%
Darmstadt	4.100 €	33%
Dortmund	1.750 €	27%
Dresden	2.510 €	14%
Duisburg	1.360 €	28%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den kreisfreien Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 1. Halbjahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen. Die Daten für die Wohneigentumsquoten aus 2019 in den kreisfreien Städten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Stadtkreis	Kaufpreis 1. HJ 2020	Eigentumsquote 2019
Düsseldorf	3.870 €	23%
Erfurt	2.110 €	21%
Erlangen	4.630 €	32%
Essen	1.820 €	27%
Frankfurt am Main	5.920 €	19%
Freiburg im Breisgau	4.770 €	28%
Fürth	3.630 €	34%
Gelsenkirchen	1.160 €	23%
Hagen	1.300 €	29%
Halle (Saale)	2.040 €	15%
Hamburg	5.060 €	23%
Hamm	1.810 €	40%
Heidelberg	4.540 €	26%
Heilbronn	3.370 €	45%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den kreisfreien Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 1. Halbjahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen. Die Daten für die Wohneigentumsquoten aus 2019 in den kreisfreien Städten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Stadtkreis	Kaufpreis 1. HJ 2020	Eigentumsquote 2019
Herne	1.420 €	29%
Ingolstadt	4.690 €	39%
Jena	3.410 €	21%
Karlsruhe	3.900 €	29%
Kassel	2.570 €	26%
Kiel	3.210 €	26%
Koblenz	3.250 €	32%
Köln	3.960 €	27%
Krefeld	1.790 €	37%
Leipzig	2.400 €	12%
Leverkusen	2.340 €	35%
Lübeck	3.620 €	30%
Ludwigshafen am Rhein	2.400 €	36%
Magdeburg	1.440 €	18%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den kreisfreien Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 1. Halbjahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen. Die Daten für die Wohneigentumsquoten aus 2019 in den kreisfreien Städten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Stadtkreis	Kaufpreis 1. HJ 2020	Eigentumsquote 2019
Mainz	3.600 €	32%
Mannheim	3.540 €	29%
Mönchengladbach	1.700 €	38%
Mülheim an der Ruhr	1.850 €	34%
München	8.100 €	24%
Münster	3.950 €	30%
Nürnberg	3.570 €	30%
Oberhausen	1.250 €	33%
Offenbach am Main	3.980 €	23%
Oldenburg	3.470 €	38%
Osnabrück	2.310 €	33%
Pforzheim	2.620 €	37%
Potsdam	4.490 €	16%
Regensburg	4.670 €	24%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den kreisfreien Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 1. Halbjahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen. Die Daten für die Wohneigentumsquoten aus 2019 in den kreisfreien Städten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Stadtkreis	Kaufpreis 1. HJ 2020	Eigentumsquote 2019
Remscheid	1.500 €	35%
Rostock	2.810 €	14%
Salzgitter	1.140 €	48%
Solingen	2.310 €	37%
Stuttgart	4.690 €	31%
Trier	3.650 €	29%
Ulm	3.720 €	35%
Wiesbaden	3.940 €	28%
Wolfsburg	2.450 €	41%
Wuppertal	1.460 €	32%
Würzburg	3.650 €	24%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise in den kreisfreien Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der im 1. Halbjahr 2020 auf immowelt.de angebotenen Eigentumswohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Wohneigentumsquote ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der restliche Anteil entfällt auf vermietete Wohnungen. Die Daten für die Wohneigentumsquoten aus 2019 in den kreisfreien Städten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

# 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)