

## Weiter fahren, deutlich sparen: Pendler sparen bis zu 60 Prozent beim Hauskauf

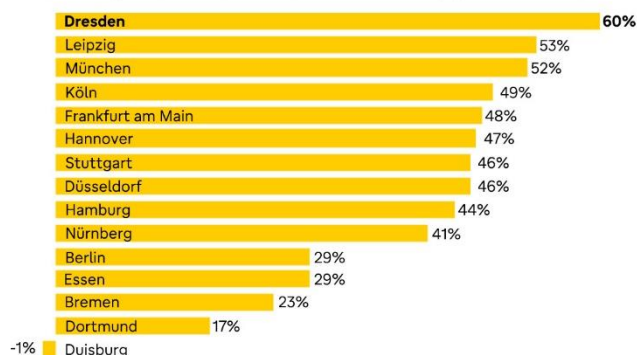
Eine immowelt Analyse für die 15 größten Städte zeigt, wie stark die Angebotspreise von Einfamilienhäusern mit zunehmender Entfernung sinken:

- In 10 von 15 Großstädten sparen Hauskäufer im Umland über 40 Prozent – in Dresden bis zu 60 Prozent
- München: Eine Stunde Pendelzeit spart rund 4.700 Euro pro Quadratmeter (52 Prozent)
- Bereits im 45-Minuten-Umkreis sinkt die Ersparnis deutlich, etwa in München von 52 auf 29 Prozent



### Hauspreise: Enorme Differenz zwischen Großstadt und Umland

Prozentuale Ersparnis beim Hauskauf im 60-Minuten-Umland gegenüber der Großstadt



Quelle: Angebotspreise von Einfamilienhäusern (Stand: 01.04.2026) in den 15 größten Städten und den Umlandgemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern, die 60 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto vom Stadtzentrum entfernt liegen.

**Nürnberg, 16. April 2026.** Ein Eigenheim in der Großstadt ist für Normalverdiener kaum leistbar. Im Umland der größeren Städte ist der Hauskauf dagegen oftmals noch bezahlbar: Eine Analyse von immowelt zeigt, dass die Preise im Einzugsgebiet um bis zu 60 Prozent niedriger liegen.

Dabei wurden die durchschnittlichen Angebotspreise von Einfamilienhäusern in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern in einem 45-Minuten- sowie einem erweiterten 60-Minuten-Radius um die jeweiligen Stadtzentren betrachtet. Im 60-Minuten-Umkreis sparen Hauskäufer bei 10 der 15 untersuchten Städte

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

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

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

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

mehr als 40 Prozent gegenüber dem jeweiligen Stadtgebiet. In **Dresden** fällt die **Ersparnis mit 60 Prozent am größten** aus: Statt 3.494 Euro pro Quadratmeter in der Stadt werden eine Stunde Autofahrt vom Stadtzentrum entfernt im Schnitt nur 1.400 Euro fällig. In **Leipzig** beträgt der Preisunterschied 53 Prozent (3.170 zu 1.478 Euro).

„Die Analyse zeigt, dass sich die Preise im direkten Umland vieler Großstädte bereits deutlich angenähert haben“, sagt **immowelt Geschäftsführer Theo Mseka**. „Wer spürbar sparen möchte, muss seinen Suchradius daher häufig erweitern. Im erweiterten Umland bieten sich weiterhin attraktive Preisvorteile für Häuser.“

## München: Höchste absolute Preisunterschiede

Während in ostdeutschen Städten die prozentualen Unterschiede besonders hoch sind, fällt in **München** vor allem die absolute Ersparnis ins Gewicht. Im Stadtgebiet zahlen Käufer im Schnitt 9.084 Euro pro Quadratmeter für ein Haus, im 60-Minuten-Radius dagegen 4.395 Euro. Das entspricht einer Ersparnis von 4.689 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 52 Prozent.

In anderen Metropolen zeigt sich ein ähnliches Bild: Im Fall von **Köln** sinken die Preise für Häuser von 5.036 auf 2.562 Euro pro Quadratmeter (49 Prozent), in **Frankfurt** von 5.001 auf 2.603 Euro (48 Prozent).

Eine Besonderheit stellt das Ruhrgebiet dar. Durch die enge Verzahnung mehrerer Großstädte sind die Preisunterschiede hier geringer. Bei **Duisburg** ist der Hauskauf im 60-Minuten-Umland sogar teurer als in der Stadt. Eine Stunde außerhalb Duisburgs kosten Häuser im Schnitt 2.852 Euro pro Quadratmeter und damit 1 Prozent mehr als im Stadtgebiet (2.826 Euro).

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

Stadt	Kaufpreis Stadtgebiet (pro qm)	Kaufpreis 60-Minuten-Zone (pro qm)	Ersparnis 60-Minuten-Zone zur Stadt
<a href="#">Dresden</a>	3.494 €	1.400 €	60%
<a href="#">Leipzig</a>	3.170 €	1.478 €	53%
<a href="#">München</a>	9.084 €	4.395 €	52%
<a href="#">Köln</a>	5.036 €	2.562 €	49%
<a href="#">Frankfurt a. M.</a>	5.001 €	2.603 €	48%
<a href="#">Hannover</a>	3.655 €	1.950 €	47%

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

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

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

[www.x.com/immowelt](http://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

<a href="#">Stuttgart</a>	6.110 €	3.277 €	46%
<a href="#">Düsseldorf</a>	5.378 €	2.897 €	46%
<a href="#">Hamburg</a>	5.352 €	2.980 €	44%
<a href="#">Nürnberg</a>	4.637 €	2.730 €	41%
<a href="#">Berlin</a>	4.827 €	3.441 €	29%
<a href="#">Essen</a>	4.036 €	2.872 €	29%
<a href="#">Bremen</a>	2.847 €	2.187 €	23%
<a href="#">Dortmund</a>	3.448 €	2.862 €	17%
<a href="#">Duisburg</a>	2.826 €	2.852 €	-1%

Detaillierte Angebotspreise zu vielen Städten im Umland der 15 größten Städte finden Sie zum Download beim Klick auf den jeweiligen Stadtnamen.

## Deutlich geringere Ersparnis im 45-Minuten-Umland

Die hohen Kaufpreise in den Großstädten wirken sich deutlich auf das nähere Umland aus. Bereits im **45-Minuten-Radius** reduziert sich die Ersparnis beim Hauskauf deutlich: In **München** liegt sie bei 29 Prozent statt 52 Prozent im 60-Minuten-Radius, in **Frankfurt** bei 27 statt 48 Prozent.

Auch bei anderen Städten fällt der Preisnachlass spürbar geringer aus als im erweiterten Umland. Die Einsparungen im 45-Minuten-Radius gegenüber dem Stadtgebiet liegen häufig bei rund 30 Prozent – etwa in **Nürnberg** (32 Prozent), **Stuttgart** (31 Prozent) oder **Hannover** (29 Prozent). In **Berlin** und **Bremen** (je 19 Prozent) sind die Unterschiede noch geringer. In **Duisburg** ist das 45-Minuten-Umland sogar um 10 Prozent teurer als die Stadt – ein Effekt der dichten Metropolstruktur: Eine Dreiviertelstunde von Duisburg entfernt befinden sich beispielsweise auch hochpreisige Vororte von Düsseldorf, was das durchschnittliche Preisniveau im Umland der Ruhrgebietsstadt nach oben treibt.

## Kaufpreise von Einfamilienhäusern in der Stadt und im Umland (45-Minuten-Zone):

Stadt	Kaufpreis Stadtgebiet (pro qm)	Kaufpreis 45-Minuten-Zone (pro qm)	Ersparnis 45-Minuten-Zone zur Stadt
<b>Dresden</b>	3.494 €	2.179 €	38%
<b>Düsseldorf</b>	5.378 €	3.363 €	37%
<b>Hamburg</b>	5.352 €	3.439 €	36%
<b>Köln</b>	5.036 €	3.390 €	33%
<b>Nürnberg</b>	4.637 €	3.148 €	32%
<b>Stuttgart</b>	6.110 €	4.232 €	31%

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

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

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt  
www.facebook.com/immowelt

<b>Leipzig</b>	3.170 €	2.209 €	30%
<b>München</b>	9.084 €	6.452 €	29%
<b>Hannover</b>	3.655 €	2.596 €	29%
<b>Frankfurt a. M.</b>	5.001 €	3.638 €	27%
<b>Dortmund</b>	3.448 €	2.610 €	24%
<b>Bremen</b>	2.847 €	2.307 €	19%
<b>Berlin</b>	4.827 €	3.920 €	19%
<b>Essen</b>	4.036 €	3.304 €	18%
<b>Duisburg</b>	2.826 €	3.119 €	-10%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 15 größten deutschen Städten und deren Umland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise für den Quadratmeter von Häusern (Einfamilienhäuser, 600 Quadratmeter Grundstücksfläche, 5 Zimmer, Baujahr zwischen 1945 und 1970) zum 01.04.2026 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Für die Bestimmung der Kaufpreise im Umland der Städte wurden Gemeinden betrachtet, die 60 Minuten sowie 45 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto vom Stadtzentrum entfernt liegen und weniger als 100.000 Einwohner haben.

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 15 untersuchten Städten stehen hier zum Download bereit.](#)

Eigentümer, die wissen wollen, was ihre Immobilie wert ist, können sich auf der [immowelt Price Map](#) über das aktuelle Preisniveau informieren.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

## Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

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

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

[www.x.com/immowelt](http://www.x.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

# PRESSEMITTEILUNG



Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH  
Ostendstraße 113  
90482 Nürnberg

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

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

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