

Wohnungspreise im Umland: Käufer sparen bis zu 52 Prozent gegenüber der Großstadt

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

- Dresden vorn: Wohnungskäufer zahlen im 60-Minuten-Umland 52 Prozent weniger als in der Stadt; bei Frankfurt und Köln sind es jeweils 51 Prozent
- München: Eine Stunde Pendelzeit spart hier absolut am meisten - rund 3.700 Euro pro Quadratmeter (46 Prozent)
- Auch in Berlin und Stuttgart zahlt sich der Umzug aus: Wohnungen im 60-Minuten-Umland sind 30 beziehungsweise 24 Prozent günstiger
- Bereits 45 Minuten Pendelzeit können sich lohnen: Im Fall von Hamburg sparen Käufer dadurch 43 Prozent



Wohnungspreise: So groß ist die Differenz zwischen Großstadt und Umland

Größte prozentuale Ersparnisse beim Wohnungskauf im 60-Minuten-Umland gegenüber der Großstadt



Quelle: Angebotspreise von Eigentumswohnungen (Stand: 01.07.2026) 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, 14. Juli 2026. Eigentumswohnungen in Großstädten sind für viele Haushalte kaum noch erschwinglich. Eine Analyse von immowelt zeigt: Wer bereit ist, ins Umland zu ziehen, kann deutlich sparen. Wie viel, hängt aber stark davon ab, wie weit man tatsächlich wegzieht. **Im 60-Minuten-Radius** liegen die Preise **um bis zu 52 Prozent niedriger als in der Stadt**, im näheren Umland fällt der Preisvorteil dagegen häufig spürbar geringer aus.

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

Für die Analyse wurden die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in Gemeinden in einem 45-Minuten- sowie einem erweiterten 60-Minuten-Radius um die jeweiligen Stadtzentren betrachtet. Im 60-Minuten-Radius ist die Ersparnis in **Dresden** mit **52 Prozent** am größten: Statt 2.946 Euro pro Quadratmeter im Stadtgebiet werden im erweiterten Umland im Schnitt nur 1.405 Euro fällig. Dicht dahinter folgen **Frankfurt** und **Köln** mit **jeweils rund 51 Prozent** Ersparnis. **Leipzig** kommt mit **49 Prozent** auf einen ähnlich hohen Wert.

„Eigentumswohnungen sind in den teuersten deutschen Großstädten und deren Vororten für viele Haushalte kaum mehr bezahlbar“, sagt immowelt CEO Theo Mseka. „Im erweiterten Umland der Städte sieht es häufig besser aus. Wer seinen Suchradius vergrößert, findet spürbar günstigere Angebote.“

München mit größter absoluter Ersparnis

Während Wohnungskäufer im erweiterten Umland von Dresden prozentual am meisten sparen, liegt **München bei der absoluten Ersparnis an der Spitze**. Im Münchner Stadtgebiet zahlen Käufer im Schnitt 8.078 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung, im 60-Minuten-Umland dagegen 4.364 Euro. Das entspricht einer **Ersparnis von 3.714 Euro pro Quadratmeter** (-46 Prozent) - mehr als in jeder anderen der 15 untersuchten Städte.

Auch im Umland von Frankfurt und Hamburg ist die absolute Ersparnis hoch: Im Fall von **Frankfurt** sinken die Preise von 5.564 auf 2.730 Euro pro Quadratmeter (2.834 Euro bzw. -51 Prozent), in **Hamburg** von 6.014 auf 3.247 Euro (2.767 Euro bzw. -46 Prozent).

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

Stadt	Kaufpreis Stadtgebiet (pro qm)	Kaufpreis 60-Minuten-Zone (pro qm)	Differenz 60-Minuten-Zone zur Stadt
Dresden	2.946 €	1.405 €	-52%
Frankfurt a. M.	5.564 €	2.730 €	-51%
Köln	4.945 €	2.438 €	-51%
Leipzig	2.636 €	1.345 €	-49%
Hannover	3.564 €	1.845 €	-48%
Hamburg	6.014 €	3.247 €	-46%
München	8.078 €	4.364 €	-46%
Düsseldorf	4.435 €	2.626 €	-41%
Berlin	4.981 €	3.506 €	-30%

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

Stuttgart	4.310 €	3.276 €	-24%
Nürnberg	3.688 €	2.964 €	-20%
Bremen	2.934 €	2.392 €	-18%
Essen	2.776 €	2.574 €	-7%
Dortmund	2.605 €	2.578 €	-1%
Duisburg	2.076 €	2.600 €	+25%

Schon nach 45 Minuten spürbar günstiger, aber nicht überall

Wer nicht die volle Stunde pendeln möchte, muss nicht zwangsläufig auf Ersparnis verzichten. Im Fall von **Hamburg** sind Wohnungen im **45-Minuten-Radius** bereits **43 Prozent günstiger** als in der Stadt. Auch in **Frankfurt** (-40 Prozent) und **Köln** (-37 Prozent) lohnt sich schon der kürzere Weg.

In **Dresden** (-31 Prozent) und **Leipzig** (-29 Prozent) fällt die Ersparnis im näheren Umland dagegen spürbar kleiner aus als im 60-Minuten-Radius. Noch geringer sind die Unterschiede zum Stadtgebiet im 45-Minuten-Umland von **Nürnberg** (-17 Prozent), **Stuttgart** und **Dortmund** (je -9 Prozent).

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

Stadt	Kaufpreis Stadtgebiet (pro qm)	Kaufpreis 45-Minuten-Zone (pro qm)	Differenz 45-Minuten-Zone zur Stadt
Hamburg	6.014 €	3.434 €	-43%
Frankfurt a. M.	5.564 €	3.325 €	-40%
Köln	4.945 €	3.099 €	-37%
Düsseldorf	4.435 €	2.894 €	-35%
Dresden	2.946 €	2.026 €	-31%
Hannover	3.564 €	2.470 €	-31%
München	8.078 €	5.678 €	-30%
Leipzig	2.636 €	1.878 €	-29%
Berlin	4.981 €	3.578 €	-28%
Bremen	2.934 €	2.328 €	-21%
Nürnberg	3.688 €	3.071 €	-17%
Stuttgart	4.310 €	3.912 €	-9%
Dortmund	2.605 €	2.366 €	-9%
Essen	2.776 €	2.733 €	-2%
Duisburg	2.076 €	2.696 €	+30%

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

Ruhrgebiet als Sonderfall

Im Fall von **Essen** liegen die Preise im 45-Minuten-Umland nahezu auf dem gleichen Niveau wie in der Stadt (-2 Prozent), in **Duisburg** ist das Umland sogar um 30 Prozent teurer. Der Grund für diesen Sonderfall liegt in der besonderen Struktur des Ruhrgebiets mit mehreren dicht beieinander liegenden Großstädten: Duisburg, Essen, Dortmund, Düsseldorf und Köln sind untereinander alle innerhalb einer Stunde erreichbar. Dadurch überschneiden sich die Einzugsgebiete. Im Umland von Duisburg liegen so auch teure Vororte von Düsseldorf wie Meerbusch (4.431 Euro pro Quadratmeter), Ratingen (3.467 Euro) oder Hilden (3.536 Euro). Diese Gemeinden zählen in der Analyse geografisch zum Duisburger Einzugsgebiet, wirtschaftlich gehören sie aber eher zum Düsseldorfer Umland. Weil Duisburg selbst vergleichsweise günstig ist, wird sein Umland dadurch spürbar teurer als die Stadt: Der Quadratmeter von Eigentumswohnungen kostet im Schnitt 2.696 Euro (45-Minuten-Zone) bzw. 2.600 Euro (60-Minuten-Zone) gegenüber 2.076 Euro im Duisburger Stadtgebiet.

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 Eigentumswohnungen zum 01.07.2026 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

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

Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

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

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



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Wohnungspreise im Umland: Käufer sparen bis zu 52 Prozent gegenüber der Großstadt

Vergleich der Angebotspreise von
Eigentumswohnungen in den 15 größten deutschen
Städten und ihrem Umland

Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den 15 größten Städten und ihrem 60-Minuten-Umland

Stadt	Angebotspreis Stadtgebiet (pro m ²)	Angebotspreis 60-Minuten-Zone (pro m ²)	Preisdifferenz 60-Minuten-Zone zur Stadt
Dresden	2.946 €	1.405 €	-52%
Frankfurt am Main	5.564 €	2.730 €	-51%
Köln	4.945 €	2.438 €	-51%
Leipzig	2.636 €	1.345 €	-49%
Hannover	3.564 €	1.845 €	-48%
Hamburg	6.014 €	3.247 €	-46%
München	8.078 €	4.364 €	-46%
Düsseldorf	4.435 €	2.626 €	-41%
Berlin	4.981 €	3.506 €	-30%
Stuttgart	4.310 €	3.276 €	-24%
Nürnberg	3.688 €	2.964 €	-20%
Bremen	2.934 €	2.392 €	-18%
Essen	2.776 €	2.574 €	-7%
Dortmund	2.605 €	2.578 €	-1%
Duisburg	2.076 €	2.600 €	+25%

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 Eigentumswohnungen zum 01.07.2026 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.

Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den 15 größten Städten und ihrem 45-Minuten-Umland

Stadt	Angebotspreis Stadtgebiet (pro m ²)	Angebotspreis 45-Minuten-Zone (pro m ²)	Preisdifferenz 45-Minuten-Zone zur Stadt
Hamburg	6.014 €	3.434 €	-43%
Frankfurt am Main	5.564 €	3.325 €	-40%
Köln	4.945 €	3.099 €	-37%
Düsseldorf	4.435 €	2.894 €	-35%
Dresden	2.946 €	2.026 €	-31%
Hannover	3.564 €	2.470 €	-31%
München	8.078 €	5.678 €	-30%
Leipzig	2.636 €	1.878 €	-29%
Berlin	4.981 €	3.578 €	-28%
Bremen	2.934 €	2.328 €	-21%
Nürnberg	3.688 €	3.071 €	-17%
Stuttgart	4.310 €	3.912 €	-9%
Dortmund	2.605 €	2.366 €	-9%
Essen	2.776 €	2.733 €	-2%
Duisburg	2.076 €	2.696 €	+30%

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 Eigentumswohnungen zum 01.07.2026 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.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt