

## Führung / Kommunikation

# Wohnen in Großstädten: Freiburg im Breisgau ist am teuersten, dann München, Regensburg, Heidelberg, Würzburg, Frankfurt, Hamburg

Jeden Monat geht der Löwenanteil des Einkommens nur für das Wohnen drauf. So manchem dürfte dieses Szenario bekannt vorkommen. In Deutschland unterscheiden sich die Miet- und Kaufpreise regional erheblich. Auch der Anteil der Immobilienkosten am Nettohaushaltseinkommen variiert stark. Vor allem Großstädter müssen tief in die Tasche greifen. Wo ist das Wohnen noch erschwinglich und wo ist es kaum mehr bezahlbar? Für den aktuellen Erschwinglichkeitsindex EIMX hat ImmobilienScout24 über 400 Städte und Kreise unter die Lupe genommen.

## Die „Top 10“ der teuersten Städte

In Großstädten und Metropolregionen ist der Wohnkostenanteil („kalte“ Immobilienkosten – also ohne Betriebs- und Nebenkosten) an der Kaufkraft je Haushalt am höchsten. Das trifft vor allem auf Städte im süddeutschen Raum zu, aber auch auf Frankfurt am Main oder Hamburg. Freiburg im Breisgau hat mit knapp 30 Prozent den höchsten Wohnkostenanteil aller deutschen Städte. Die Schwarzwald-Metropole hat einen dynamischen Immobilienmarkt. Das heißt: eine hohe Nachfrage, kurze Vermarktungszeiten und konstant steigende Preise. Wenig überraschend ist, dass München gleich auf Platz 2 zu finden ist. 27 Prozent des Einkommens müssen für das Wohnen ausgegeben werden. Der Wirtschaftsstandort lockt hochqualifizierte und zahlungskräftige Arbeitnehmer an, was nicht ohne Effekte auf die Immobilienpreise bleibt. Auch Regensburg ist mit über 23 Prozent Wohnkostenanteil ein teures Pflaster. Ein Grund für die Attraktivität der Stadt an der Donau sind zukunftssträchtige und exportstarke Industrien, wie die Automobilindustrie. Entsprechend hoch ist die Nachfrage auf dem angespannten Immobilienmarkt. Aber auch in Berlin, das sich hinsichtlich der Immobilienpreise mehr und mehr an das Niveau anderer Großstädte angleicht, müssen inzwischen über 20 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Immobilienkosten eingeplant werden – und das bei vergleichsweise niedrigen Einkommen.

## Über den Erschwinglichkeitsindex EIMX

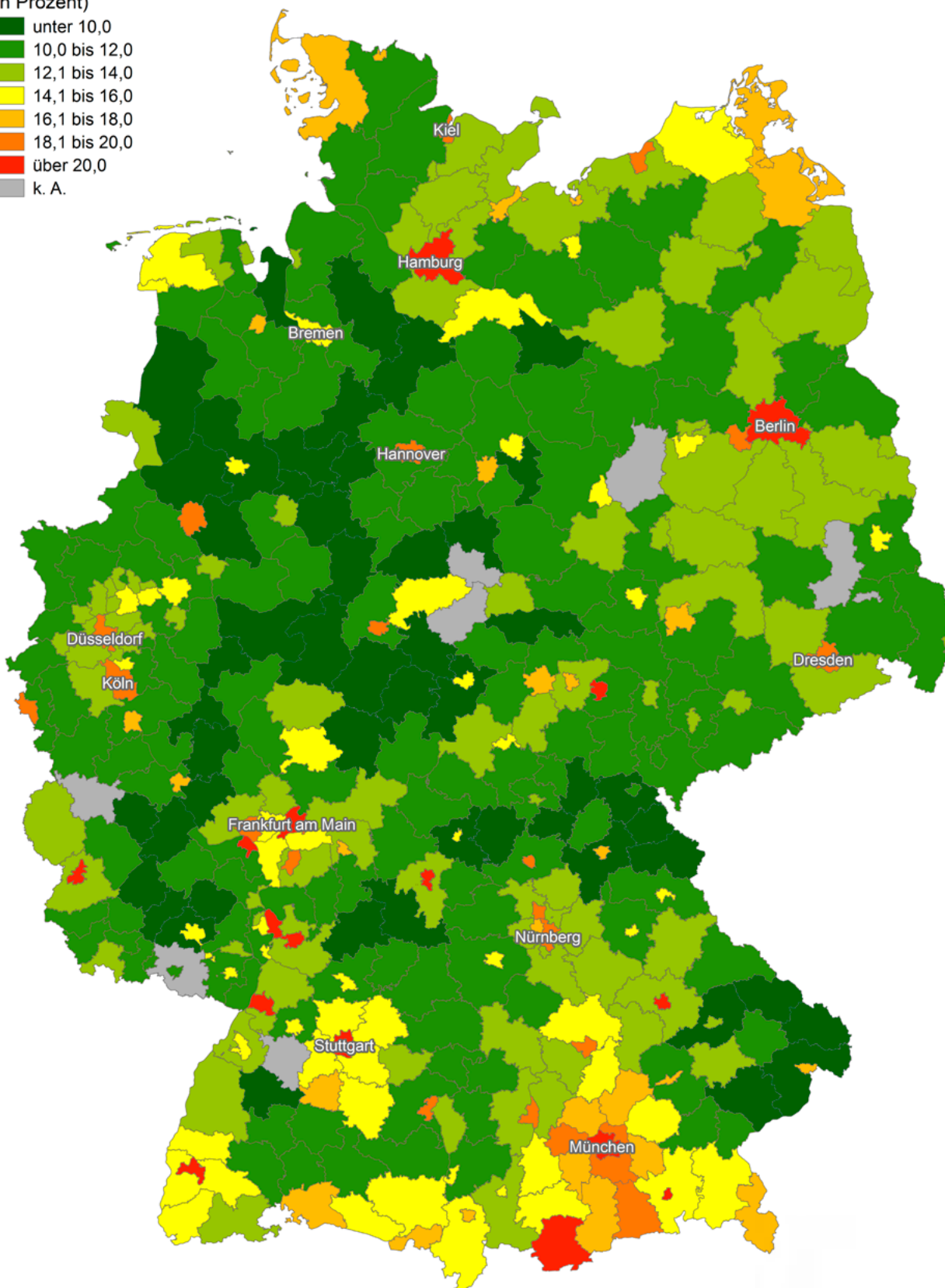
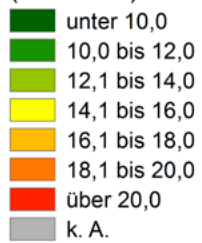
ImmobilienScout24 analysiert mit dem Erschwinglichkeitsindex EIMX das regionale Verhältnis von Kaufkraft pro Haushalt und Wohnkosten. Die Analyse wurde erstmals 2013 durchgeführt (Auswertungszeitraum war von 2007 zu 2012). Die aktuell ausgewerteten Daten stammen aus 2014.

Rang	Stadt	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2014) in %	Miete (2014) in €/qm	Kaufpreis (2014) in €/qm
1	Freiburg im Breisgau	29,3	9,92	3037
2	München	27,1	12,98	4316
3	Regensburg	23,2	8,36	2743
4	Heidelberg	23,1	9,54	2517
5	Würzburg	22,5	8,11	2216
6	Frankfurt am Main	22,5	10,43	2797
7	Hamburg	21,9	9,28	2810
8	Trier	21,9	7,58	1883
9	Stuttgart	21,5	10,04	2787
10	Berlin	21,4	7,73	2058

## Erschwinglichkeitsindex EIMX 2014

Relativer Anteil der kalten Immobilienkosten an der Kaufkraft je Haushalt

(in Prozent)



„Der Trend, in die Stadt zu ziehen, ist ungebrochen hoch“, so Jan Hebecker, Leiter Märkte und Daten bei ImmobilienScout24. „Die Großstädte in Süddeutschland, aber auch Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin sind durch wirtschaftliches Wachstum und eine hohe Lebensqualität gekennzeichnet. Durch Wanderungsgewinne haben diese Städte in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich an Bevölkerung gewonnen. Die Nachfrage nach Wohnraum hat stark zugenommen und das treibt Mieten und Kaufpreise in die Höhe.“

Trend, in die Stadt zu ziehen, ist ungebrochen hoch

## Die Top 10 der günstigsten Städte

Zu den Städten mit dem niedrigsten Wohnkostenanteil gehören gleichermaßen Ost- und Weststädte in Sachsen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. In Städten wie Zwickau, Remscheid und Salzgitter sind 10,5 bis 12 Prozent des Einkommens für Immobilienkosten zu veranschlagen. Als einzige bayerische Stadt gehört Hof, gelegen im ehemaligen innerdeutschen Grenzgebiet, zu den Top 10-Städten mit geringem Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen.

„Klein- und Mittelstädte in eher strukturschwachen Regionen können offenbar nicht vom Immobilien-Boom profitieren“, erklärt Jan Hebecker. „In diesen Städten ist die wirtschaftliche Dynamik gering und der demographische Wandel hat zum Teil bereits eingesetzt. Die Nachfrage auf den Immobilienmärkten sinkt und führt zu einer Preisstagnation oder zu einem Preisrückgang.“

Rang	Stadt	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2014) in %	Miete (2014) in €/qm	Kaufpreis (2014) in €/qm
10	Zwickau	12,3	5,24	793
9	Wilhelmshaven	12,2	5,21	920
8	Hamm	12,0	5,48	1161
7	Plauen	12,0	4,77	790
6	Remscheid	11,8	6,07	1214
5	Hof	11,4	4,95	906
4	Zweibrücken	11,2	5,68	1018
3	Delmenhorst	11,1	5,27	974
2	Pirmasens	11,0	4,78	996
1	Salzgitter	10,5	5,23	826

## Veränderung von 2011 zu 2014

Am stärksten hat der Wohnkostenanteil von 2011 zu 2014 in München (+4 Prozent), Wolfsburg (+3,5 Prozent) und Landshut (knapp +3 Prozent) zugenommen. Auffallend ist, dass vor allem die Autostädte zu den Städten mit der höchsten Zunahme gehören. München, Wolfsburg, Ingolstadt und Stuttgart haben gut bezahlte Jobs, aber durch die zahlungskräftige Klientel sind auch die Mieten und Kaufpreise sehr hoch. Normalverdiener können sich beispielsweise den Innenstadtbereich von München kaum mehr leisten. Einen prozentualen Rückgang von -0,5 bis -1,3 Prozent verzeichnen Städte in Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Thüringen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Dazu zählen Stralsund, Zwickau, Görlitz, Dessau oder Frankfurt/Oder.

In "Autostädten" ist der Preisanstieg am höchsten

Diese Städte sind bereits zu weit entfernt von Rostock, Dresden oder Berlin, als dass sie von deren Wirtschaftskraft und Einzugsgebiet profitieren könnten.

höchste Veränderung

höchste Veränderung				
Rang	Stadt	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2011) in %	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2014) in %	Veränderung von 2011 zu 2014 in %
1	München	23,0	27,1	4,1
2	Wolfsburg	12,4	15,9	3,5
3	Landshut	14,9	17,7	2,8
4	Ingolstadt	16,8	19,6	2,8
5	Rosenheim	17,8	20,4	2,6
6	Würzburg	20,0	22,5	2,5
7	Kassel	16,1	18,6	2,5
8	Augsburg	16,2	18,6	2,4
9	Stuttgart	19,1	21,5	2,4
10	Berlin	19,0	21,4	2,4

geringste Veränderung				
Rang	Stadt	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2011) in %	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2014) in %	Veränderung von 2011 zu 2014 in %
10	Stralsund	16,3	15,7	-0,5
9	Oberhausen	13,5	12,9	-0,7
8	Zwickau	13,0	12,3	-0,7
7	Gera	13,4	12,7	-0,7
6	Gelsenkirchen	14,2	13,5	-0,7
5	Görlitz	14,5	13,8	-0,7
4	Wilhelmshaven	12,9	12,2	-0,7
3	Dessau-Roßlau	13,8	13,1	-0,7
2	Frankfurt/Oder	14,6	13,9	-0,8
1	Plauen	13,3	12,0	-1,3

Sonja May