

Immobilien | 10.05.2023 | Lesezeit 3 Min.

Wie viel Quadratmeter Wohnfläche gibt es für 388.000 Euro?

Viele Bundesbürger träumen vom Eigenheim. Doch die hohen Immobilienpreise und das gestiegene Zinsniveau führen dazu, dass Wohnungen und Häuser weniger erschwinglich geworden sind. Eine neue Wohnstudie zeigt, wie viel Quadratmeter sich Käufer in den einzelnen Regionen für eine durchschnittliche Investitionssumme leisten können.

In Deutschland lebt knapp die Hälfte der Bürger – nämlich 49 Prozent – in den eigenen vier Wänden. In keinem anderen EU-Staat ist die Wohneigentumsquote so niedrig. In den meisten Mitgliedsstaaten wohnen mehr als 70 Prozent der Menschen im Eigenheim; nur in Schweden, Frankreich, Dänemark und Österreich liegen die Quoten mit 54 bis 65 Prozent darunter. Rumänen leben mit 95 Prozent fast ausschließlich in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus, zudem sind ihre Wohnimmobilien meist schuldenfrei.

Der Wunsch nach Eigentum ist groß: Rund 74 Prozent aller Bundesbürger würden am liebsten in einer Immobilie wohnen, die ihnen gehört.

Glücklich sind die Deutschen mit dieser Situation nicht: Unabhängig von ihrer tatsächlichen Wohnsituation möchten nur 14 Prozent der Bevölkerung zur Miete wohnen, wie die Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ feststellt, die der Verband der Sparda-Banken in Zusammenarbeit mit dem IW und dem Institut für Demoskopie Allensbach herausgegeben hat. Der Wunsch nach Eigentum ist dagegen groß: Rund 74 Prozent aller Bundesbürger würden am liebsten in einer Immobilie wohnen, die ihnen gehört. Von denjenigen, die aktuell zur Miete wohnen, würden rund 56 Prozent lieber im Eigentum leben. Umgekehrt möchte nur gut 1 Prozent derjenigen, die derzeit im eigenen Haus oder in einer eigenen Wohnung leben, lieber zur Miete wohnen.

Sorge vor langen Ratenzahlungen und hohen Zinsen

Obwohl sich die große Mehrheit also für das Eigentum ausspricht, stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland seit zwölf Jahren auf einem niedrigen Niveau. Welche Gründe hat das? Laut Wohnstudie sind es vor allem die hohen Immobilienpreise, gefolgt von der Sorge, die Hypothekenraten irgendwann nicht mehr bedienen zu können. Auch der eingeschränkte finanzielle Spielraum, die hohen Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit aufgrund aktueller Krisen halten potenzielle Immobilienkäufer ab.

Eine weitere große Hürde sind - vor allem für junge Immobilienerwerber - die inzwischen hohen Erwerbsnebenkosten (Grafik):

Für eine durchschnittliche Immobilie mit 119 Quadratmetern Wohnfläche haben sich die Kosten für die Grunderwerbsteuer, den Makler, den Notar und die Grundbucheintragungen zwischen 2012 und 2022 fast verdoppelt.

Erwerbsnebenkosten: Binnen zehn Jahren verdoppelt



Durchschnittliche Erwerbsnebenkosten für eine
119 Quadratmeter große Wohnimmobilie in Deutschland in Euro

	2012	2017	2022
Grunderwerbsteuer	10.343	14.531	23.192
Maklerprovision	8.619	12.109	13.799
Notar- und Grundbuchkosten	2.629	3.693	5.895
Insgesamt	21.590	30.334	42.886

119 Quadratmeter: durchschnittliche Größe einer Eigentumsimmobilie, die man in Deutschland im Jahr 2022 für die durchschnittliche Investitionssumme von 388.000 Euro erhielt

Quellen: FUB IGES Wohnen/Immobilien/Umwelt GmbH, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2023 IW Medien / iwd

iwd

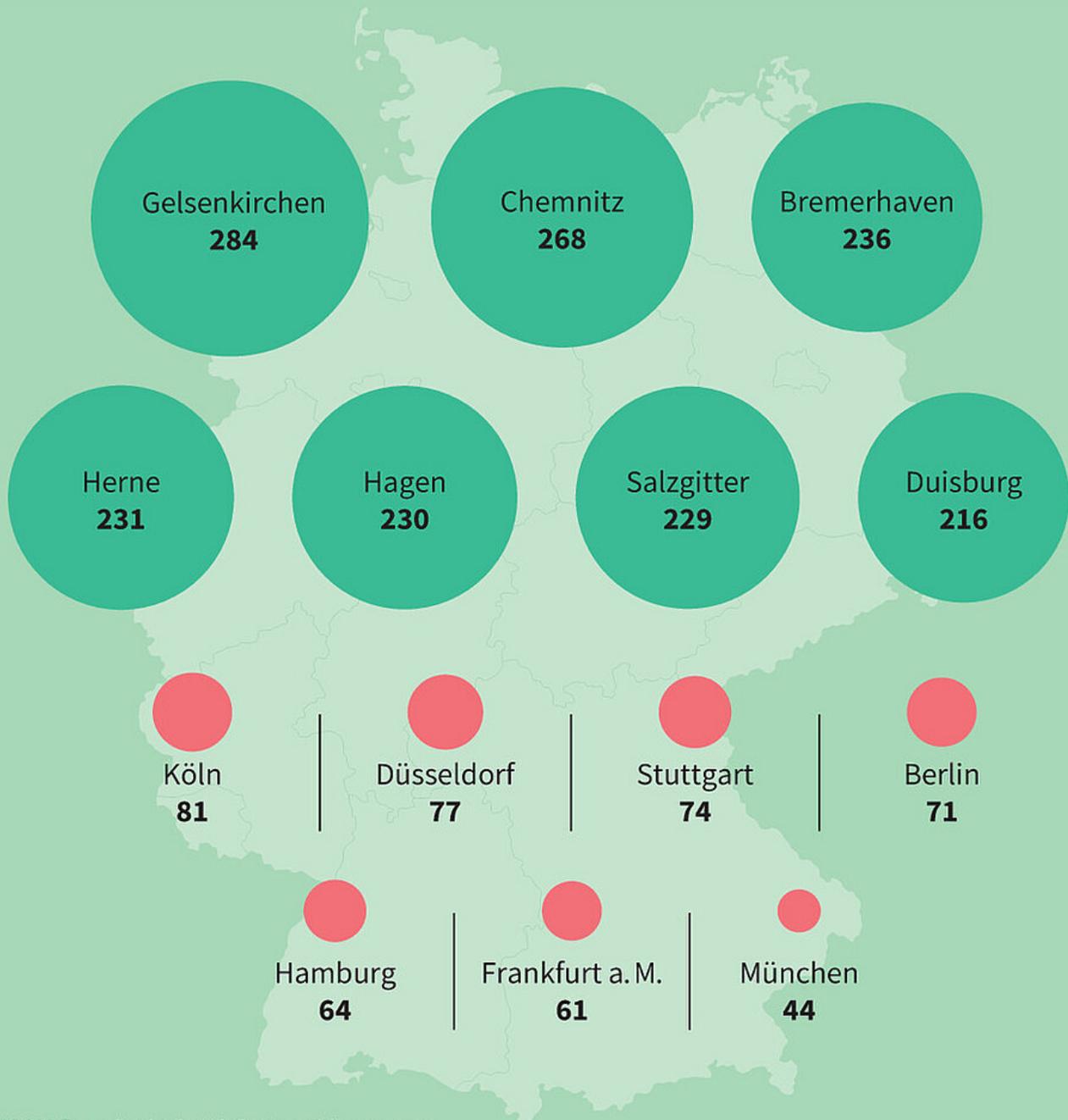
119 Quadratmeter – so viel Wohnfläche hätte jeder Immobilienkäufer im Jahr 2022 in Deutschland rein rechnerisch erhalten, wenn man die Durchschnittskosten für einen Immobilienkauf von 388.000 Euro zugrunde legt. Tatsächlich bekommt man exakt 119 Quadratmeter für diesen Kaufpreis nur im Landkreis Roth im bayerischen Mittelfranken.

In allen sieben deutschen Metropolen lassen sich mit dieser Kaufsumme dagegen nur deutlich kleinere Wohneinheiten realisieren (Grafik):

In München gibt es für 388.000 Euro im Schnitt lediglich eine 44-Quadratmeter-Wohnung, in Köln kann man dafür 81 Quadratmeter erwerben.

Wohneigentum: Günstige Städte, teure Städte

So viele Quadratmeter Wohnfläche konnten Immobilienkäufer im Jahr 2022 für 388.000 Euro in den günstigsten und teuersten deutschen Städten im Durchschnitt erwerben



388.000 Euro: durchschnittliche Investitionssumme von Wohnimmobilienkäufern in Deutschland im Jahr 2022

Quellen: Europace AG, FUB IGES Wohnen/Immobilien/Umwelt GmbH, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2023 IW Medien / iwd

iwd

Auch in einer ganzen Reihe von kleineren Städten liegen die Quadratmeterpreise für Wohneigentum über dem Bundesdurchschnitt von 3.250 Euro. Die teuerste Mittelstadt - das sind Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern - ist Potsdam mit einem

Quadratmeterpreis von knapp 5.300 Euro. Zweitteuerste Mittelstadt Deutschlands ist Freiburg im Breisgau (mit rund 5.180 Euro pro Quadratmeter), gefolgt von Heidelberg (mit 4.900 Euro pro Quadratmeter) und Regensburg (mit annähernd 4.890 Euro pro Quadratmeter).

Die wirtschaftsstarke Universitätsstädte setzen sich damit klar von günstigeren Mittelstädten ab, in denen sich mit 388.000 Euro deutlich mehr als die Durchschnittswohnung mit 119 Quadratmetern finanzieren lässt: In Gelsenkirchen und Chemnitz gibt es dafür mit durchschnittlich 284 beziehungsweise 268 Quadratmetern sogar mehr als das Doppelte an Wohnfläche. In Wuppertal sind es im Schnitt immerhin 192 Quadratmeter, in Leipzig bekommt man rechnerisch 128 Quadratmeter.

Hamburger Umland vergleichsweise günstig

Auch im Umland der Metropolen sowie in ländlichen Regionen sind Immobilien erwartungsgemäß meist relativ erschwinglich. Im Umland von München sind die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien 18 Prozent niedriger als in der bayerischen Landeshauptstadt, im Berliner Umland sind es 29 Prozent und rund um Hamburg sogar knapp 40 Prozent. Richtig preiswert wird es im günstigsten westdeutschen Landkreis: In Kronach kann man für 388.000 Euro im Schnitt eine Wohnimmobilie mit 320 Quadratmetern erwerben. Im günstigsten ostdeutschen Landkreis, dem Kyffhäuserkreis, sind damit theoretisch sogar 451 Quadratmeter realisierbar. Auch in den ostdeutschen Landkreisen Sonneberg, Nordhausen und Mansfeld-Südharz sind für diese Kaufsumme Immobilien mit rund 400 Quadratmetern drin.

Kernaussagen in Kürze:

- Rund 74 Prozent aller Bundesbürger würden am liebsten in einer eigenen Immobilie wohnen, doch nur 49 Prozent sind Wohneigentümer.
- Im Schnitt gaben Käufer von Wohneigentum im Jahr 2022 in Deutschland 388.000 Euro aus.
- In München bekam man für diesen Kaufpreis nur 44 Quadratmeter Wohnfläche, im günstigsten ostdeutschen Landkreis, dem Kyffhäuserkreis, waren damit theoretisch 451 Quadratmeter realisierbar.