

8 Jahre Arbeit für eine Eigentumswohnung!

So viel reine Arbeitszeit braucht es in Bayern und NRW, um sich eine Neubau-Eigentumswohnung leisten zu können

Berlin, 16.03.2022

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie lange Kaufinteressierte in den Bundesländern und den sieben Metropolen Deutschlands arbeiten müssen, um den bloßen Kaufpreis - ohne Finanzierungskosten und Kaufnebenkosten - einer Eigentumswohnung zu erwirtschaften:

- **In den Metropolen entspricht der Angebotspreis für eine Drei-Zimmer-Wohnung im Bestand etwa 8 bis 11 Arbeitsjahren - im Neubau sind es 10 bis 14 Jahre.**
- **In reine Arbeitszeit umgerechnet, müssen Kaufinteressierte in den Metropolen für eine Eigentumswohnung zwischen 16.000 und 29.000 Stunden arbeiten.**
- **Im Bundesländer-Vergleich sind die meisten Stunden und Jahre in Bayern und Baden-Württemberg fällig - am wenigsten in den ostdeutschen Bundesländern und im Saarland.**

Die Deutschen verbringen rund ein Drittel ihrer Lebenszeit am Arbeitsplatz –nach dem Schlafen die zweithäufigste Beschäftigung. Die voraussichtliche [Lebensarbeitszeit in Deutschland liegt dabei im Durchschnitt bei 38,8 Jahre](#) – bei Männern bei 40,7 Jahre und bei Frauen 36,9 Jahre. Das macht bei einer 40 Stunden-Woche rund 2.080 Stunden im Jahr und 80.704 Stunden in 38,8 Jahren. Die aktuelle Auswertung von ImmoScout24 analysiert, wie viel reine Arbeitszeit Kaufinteressierte aktuell investieren müssen, um den reinen Kaufpreis – ohne Finanzierungs- und Kaufnebenkosten – für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern zu erwirtschaften. Eine solche Bestandseigentumswohnung kostet in Deutschland 217.120 Euro. Zum Vergleich bei einer entsprechend große Mietwohnung, für 7.96 Euro pro Quadratmeter, fallen über einen Zeitraum von 30 Jahre ca. 229.248 Euro an Kosten an.

„Die eigene vier Wände sind nicht nur ein viel gehegter Wunsch in weiten Teilen der Bevölkerung, sondern ein wichtiger Teil der Altersvorsorge und führen zu mehr sozialer Gerechtigkeit. Die Deutschen sind in der Beziehung jedoch so schlecht aufgestellt wie kaum ein anderes Land in Europa,“ erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. *„Insbesondere vor dem Hintergrund der gestiegenen Finanzierungskosten und dem ins Stocken geratenen Neubau muss jetzt auf breiter Front umgedacht und mehr Eigentum in Deutschland gefördert werden.“*

In Bayern, Baden-Württemberg und Bremen müssen Käufer:innen am längsten für eine Eigentumswohnung arbeiten

Lässt man Berlin und Hamburg im Bundesländervergleich außen vor, müssen Kaufinteressierte in **Bayern** und **Baden-Württemberg** im Schnitt **am längsten arbeiten**, um den Kaufpreis einer Drei-Zimmer-Wohnung zu finanzieren. Während in Baden-Württemberg für eine Neubauwohnung knapp 9 Jahre oder fast 18.0000 Stunden gearbeitet werden müssen, sind es in Bayern 8 Jahre bzw. etwas über 16.000 Stunden. Für eine Bestandswohnung sind in beiden Ländern etwa 6 Jahre Arbeit nötig - unter der Annahme, dass für die Zahlung des bloßen Angebotspreises das gesamte Haushaltsnettoeinkommen aufgewendet wird. In Bayern sind die durchschnittlichen Angebotspreise zwar höher als in Baden-Württemberg, jedoch fällt auch das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Bayern höher aus. Im Ranking der meisten Jahren, die gearbeitet werden müssen, folgen **Bremen** und **Hessen** mit ebenfalls rund 8 Jahren für eine Neubauwohnung und 5,5 Jahren für eine Bestandswohnung.

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Die niedrigsten Angebotspreise für Eigentumswohnungen verzeichnen die ostdeutschen Bundesländer und das Saarland. In **Sachsen-Anhalt, Sachsen** und **Thüringen** sind die Angebotspreise am niedrigsten – im Bestand um mehr als 50 Prozent niedriger als in Bayern und Baden-Württemberg. Gleichzeitig ist das Haushaltsnettoeinkommen, das die Kaufinteressierten angeben, nicht wesentlich oder nur zu einem kleinen Teil geringer. So müssen Käufer:innen in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen etwa 3 Jahre bzw. zwischen 12.000 und 13.000 Stunden reine Arbeitszeit investieren, um den Angebotspreis für eine Drei-Zimmer-Wohnung zu erwirtschaften.

Für den Kauf einer Wohnung in den sieben größten Städten müssen Interessent:innen am längsten arbeiten

In den Metropolen fällt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen zwar höher aus als in den Bundesländern, jedoch sind die Angebotspreise in den Großstädten wesentlich höher. Für eine Drei-Zimmer-Wohnung im Bestand reichen die Angebotspreise von 350.000 Euro in **Köln** bis zu knapp 600.000 Euro in **München**. Die durchschnittlichen Angebotpreise für Neubauwohnungen mit drei Zimmern und 80 Quadratmeter Wohnfläche bewegen sich hier im Rahmen von 450.000 Euro bis 750.000 Euro. Mit Blick auf das Haushaltetoeinkommen müssten Suchende – unter der Annahme, das gesamte Einkommen für den Kaufpreise aufzubringen – in München für eine Neubauwohnung etwas mehr als 14 Jahre arbeiten. In Köln, aber auch in **Hamburg** und **Berlin**, sind es bis zu 10,5 Jahre. Dazwischen siedeln sich **Düsseldorf, Frankfurt am Main** und **Stuttgart** mit 11 Jahren für eine Neubauwohnung an. Die nötigen Arbeitsjahren für eine Bestandswohnung liegen in den Metropolen zwischen 8 und 11 Jahren und damit noch über dem Niveau der Bundesländer im Bereich Neubau.

Bundesland	Kaufpreis ¹		HNE / Monat ²	Arbeitszeit in Stunden ³		Arbeitszeit in Jahren	
	Bestand	Neubau		Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Baden-Württemberg	257.554 €	374.266 €	3.537 €	12.234	17.778	6,1	8,8
Bayern	276.094 €	390.797 €	4.055 €	11.440	16.193	5,7	8,0
Berlin	365.514 €	483.374 €	3.870 €	15.867	20.984	7,9	10,4
Brandenburg	174.980 €	288.650 €	3.755 €	7.828	12.913	3,9	6,4
Bremen	223.211 €	316.753 €	3.360 €	11.161	15.838	5,5	7,9
Hamburg	400.109 €	472.408 €	3.861 €	17.409	20.555	8,6	10,2
Hessen	235.067 €	351.261 €	3.655 €	10.803	16.143	5,4	8,0
Mecklenburg-Vorpommern	187.206 €	278.412 €	3.479 €	9.040	13.445	4,5	6,7
Niedersachsen	182.528 €	287.371 €	3.434 €	8.930	14.059	4,4	7,0
Nordrhein-Westfalen	195.543 €	314.543 €	3.504 €	9.376	15.083	4,7	7,5
Rheinland-Pfalz	197.030 €	306.961 €	3.394 €	9.752	15.193	4,8	7,5
Saarland	153.778 €	262.306 €	3.522 €	7.335	12.512	3,6	6,2
Sachsen	127.450 €	258.780 €	3.394 €	6.308	12.809	3,1	6,4
Sachsen-Anhalt	116.672 €	262.227 €	3.380 €	5.800	13.035	2,9	6,5
Schleswig-Holstein	235.091 €	309.678 €	3.540 €	11.155	14.695	5,5	7,3
Thüringen	127.442 €	254.346 €	3.450 €	6.205	12.384	3,1	6,1

¹ Durchschnittlicher Angebotspreis für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche.

² Haushaltnettoeinkommen, das die Suchenden in ihrem ImmoScout24-Profil angeben.

³ Vorausgesetzt: Fünf-Tage-Woche, 21 Arbeitstage pro Monat, 8 Stunden pro Arbeitstag

Metropole	Kaufpreis		HNE / Monat	Arbeitszeit in Stunden		Arbeitszeit in Jahren	
	Bestand	Neubau		Bestand	Neubau	Bestand	Neubau

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Berlin	365.514 €	483.374 €	3.870 €	15.867	20.984	7,9	10,4
Hamburg	400.109 €	472.408 €	3.861 €	17.410	20.555	8,6	10,2
München	593.999 €	752.841 €	4.407 €	22.644	28.699	11,2	14,2
Köln	351.113 €	457.290 €	3.644 €	16.187	21.083	8,0	10,5
Düsseldorf	395.567 €	511.989 €	3.884 €	17.110	22.146	8,5	11,0
Frankfurt am Main	446.226 €	509.926 €	3.873 €	19.356	22.119	9,6	11,0
Stuttgart	411.620 €	482.468 €	3.667 €	18.858	22.104	9,4	11,0

Methodik

Ausgangslage dieser Berechnung ist die Ableitung eines Stundenverdienstes aus dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, das die Suchenden in Ihrem ImmoScout24-Profil angeben. Hierfür wird eine Fünf-Tage-Arbeitswoche bei 8 Stunden Arbeitszeit pro Tag und 21 Arbeitstagen im Monat angenommen. Die benötigte Arbeitszeit in Stunden ergibt sich aus dem durchschnittlichen Angebotskaufpreis geteilt durch den Stundenverdienst. Für die **Arbeitszeit in Jahren** wird der Jahresverdienst aus dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen abgeleitet. Die Arbeitszeit in Jahren entspricht demnach dem Quotienten von Kaufpreis und Jahresverdienst. Die angegebenen **Kaufpreise** sind durchschnittliche Angebotspreise für ein Referenzobjekt: Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche und mittlerer Ausstattung. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die **Arbeitszeit in Stunden** ergibt sich aus dem Quotienten von Kaufpreis geteilt durch den Stundenlohn.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen über 20 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de