

Regionale Immobilienpreise: Bundesländer, Wohnung vs. Haus & Energieeffizienz

Wie groß ist der Preisunterschied zwischen den Bundesländern wirklich, warum kostet eine Wohnung pro Quadratmeter fast überall mehr als ein Haus, und wie stark schlägt die Energieeffizienzklasse beim Preis durch? Wir haben unsere eigene Marktdatenbank ausgewertet, um das mit echten Zahlen statt Bauchgefühl zu beantworten.

FAIR VALUE REDAKTION

MARKTANALYSE · EIGENE DATEN

103.756 AKTIVE INSERATE

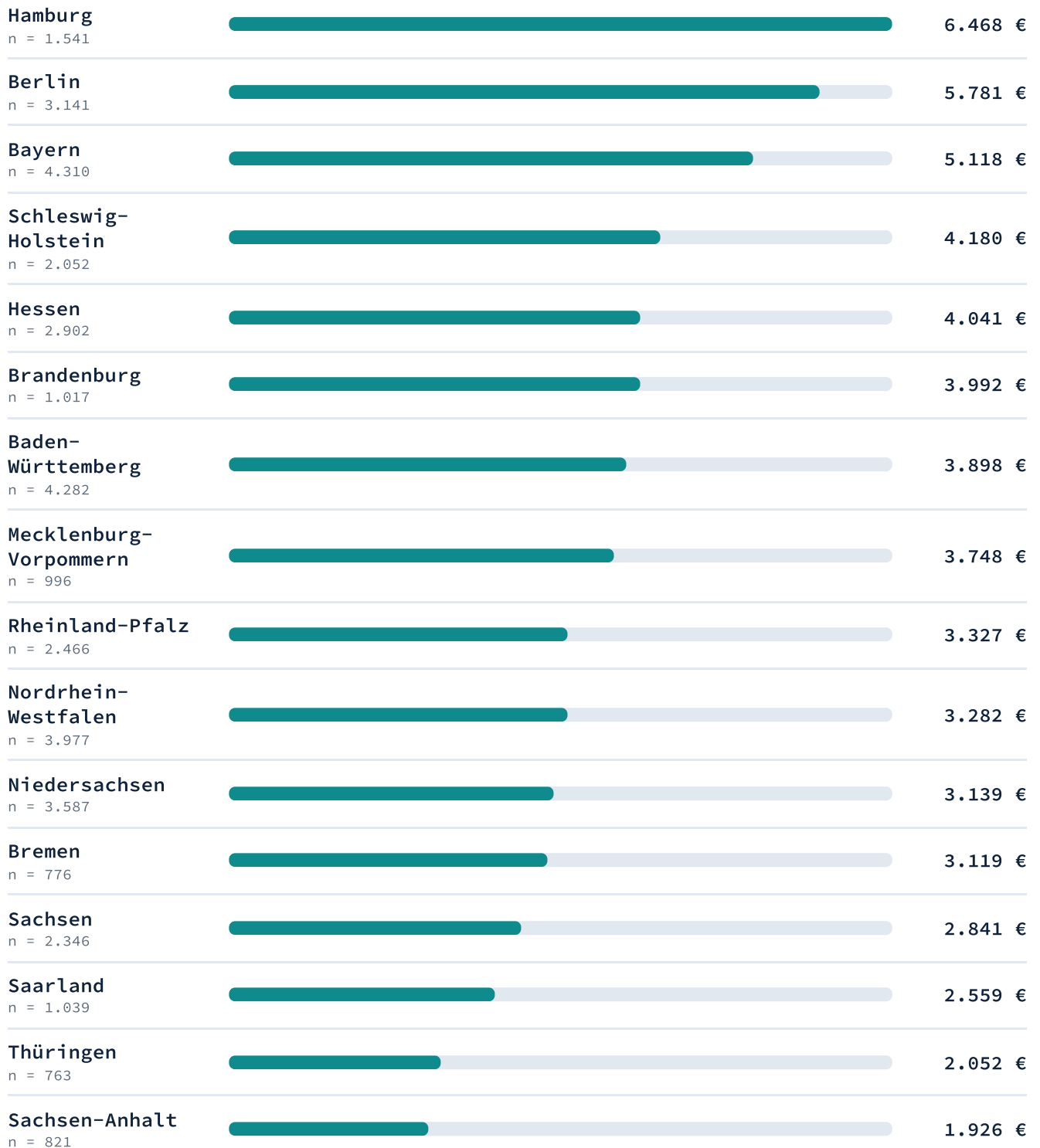
3,4×PREISGEFÄLLE HAMBURG
VS. SACHSEN-ANHALT**15/16**LÄNDER: WOHNUNG TEURER
ALS HAUS**~2×**PREISUNTERSCHIED EEK A
VS. H

01 Überblick

Der deutsche Immobilienmarkt wird oft als eine Einheit diskutiert – „die Preise steigen“, „der Markt kühlt ab“. Ein Blick in unsere eigene Datenbank von aktuell 103.756 aktiven Kleinanzeigen-Inseraten (Stand 12.09.2026) zeigt, wie irreführend das ist: Innerhalb Deutschlands liegen Welten zwischen den Regionen, zwischen Wohnungs- und Hausmarkt, und zwischen energetisch guten und schlechten Objekten. Drei Beobachtungen fallen dabei besonders klar aus.

02 Regionales Preisgefälle: Faktor 3,4

Wir haben für Eigentumswohnungen den durchschnittlichen Angebotspreis pro Quadratmeter je Bundesland berechnet (aktive Inserate, Preis 30.000–3.000.000 €, Wohnfläche 20–400 m², Ausreißer bei den Quadratmeterpreisen herausgefiltert). Das Ergebnis: Hamburg liegt mit 6.468 €/m² an der Spitze, Sachsen-Anhalt mit 1.926 €/m² am Ende – ein Faktor von 3,4.



Ø Angebotspreis pro m² für Eigentumswohnungen, aktive Inserate, je Bundesland mit mindestens 100 Vergleichsobjekten.

Wichtig für die Einordnung: Das sind rohe Angebotspreise, keine bereinigten Transaktionspreise. Ein Teil der Differenz spiegelt echte Standortqualität wider, ein Teil ist Angebots-Overpricing – bei Berlin etwa liegt der Angebotspreis nach unserem GREIX-Abgleich rund 15 % über dem tatsächlichen Verkaufspreisniveau, deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt.

03 Wohnung vs. Haus: der Stadtlagen-Aufschlag

Über die reine Regionalfrage hinaus zeigt sich ein zweites, konsistentes Muster: In 15 von 16 Bundesländern kostet eine Eigentumswohnung pro Quadratmeter mehr als ein Haus – teils deutlich.

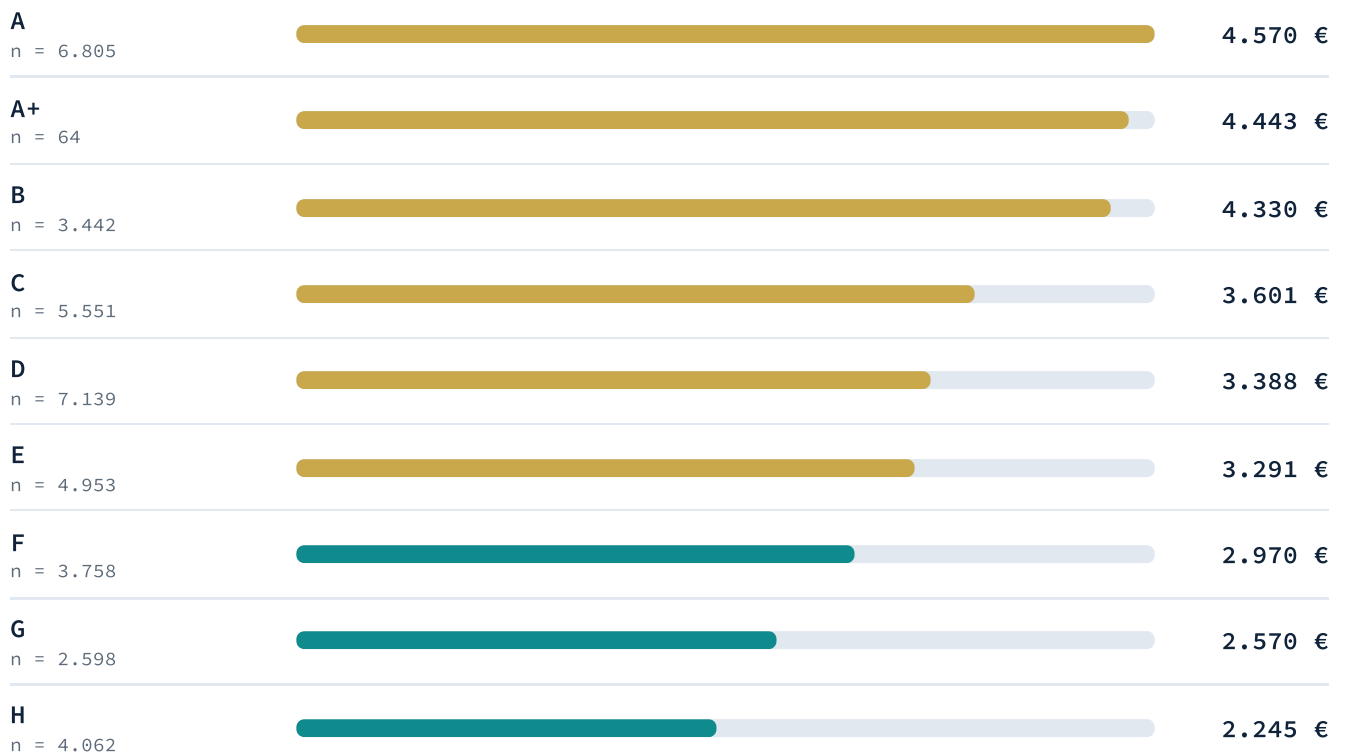
BUNDESLAND	WOHNUNG €/M ²	HAUS €/M ²	AUFSCHLAG
Berlin	5.781	4.891	+18%
Bayern	5.118	3.986	+28%
Hamburg	6.468	5.394	+20%
Hessen	4.041	3.034	+33%
Nordrhein-Westfalen	3.282	3.206	+2%
Sachsen-Anhalt	1.926	1.805	+7%
Brandenburg	3.992	3.312	+21%

Auswahl der 7 Bundesländer mit den meisten Vergleichsobjekten beider Objekttypen; das Muster (Wohnung teurer) gilt in 15 der 16 untersuchten Länder.

Der naheliegendste Grund: Eigentumswohnungen konzentrieren sich stärker auf Innenstadtlagen und Ballungsräume, während Häuser überproportional in Stadtrand- und ländlichen Lagen inseriert werden – selbst innerhalb desselben Bundeslandes. Der Effekt ist damit weniger eine Aussage über „Wohnung vs. Haus“ an sich, sondern über die Lagen, in denen beide Objekttypen typischerweise gehandelt werden.

04 Der Energieeffizienz-Faktor: fast Faktor 2

Für alle aktiven Inserate mit bekannter Energieeffizienzklasse (40.132 von 103.756, rund 39 %) zeigt sich ein nahezu durchgängiges Gefälle von A bis H:



Ø Angebotspreis pro m² nach angegebener Energieeffizienzklasse, aktive Inserate mit bekannter EEK.

Wichtiger Vorbehalt: Das ist eine rohe Durchschnittsbetrachtung – keine um Lage, Baujahr oder Größe bereinigte Analyse. Neuere Gebäude haben tendenziell sowohl eine bessere Energieeffizienzklasse als auch aus anderen Gründen einen höheren Preis (moderne Grundrisse, weniger Sanierungsstau). Unser eigenes hedonisches Bewertungsmodell, das diese Faktoren gemeinsam kontrolliert, findet ein robustes eigenständiges Preissignal nur für die Klassen F, G und H – für A bis E lässt sich der hier sichtbare Unterschied nicht eindeutig auf die Energieklasse selbst zurückführen.

Warum wir keine pauschalen Regionalfaktoren verwenden

Die drei Beobachtungen oben zeigen deutliche Muster auf Bundeslandebene – aber genau deshalb rechnet unser [Vergleichswertverfahren](#) bewusst nicht mit einem festen Bundesland-Faktor. Stattdessen sucht der Rechner für jede Bewertung zunächst Vergleichsobjekte auf Stadt- oder Postleitzahlen-Ebene und fällt nur bei zu dünner Datenlage schrittweise auf gröbere Regionsstufen zurück (siehe [Vergleichswertverfahren](#)). Das bildet die hier sichtbare Kleinräumigkeit ab, statt sie durch einen groben Landesdurchschnitt zu verwischen.

Objekttyp und Energieeffizienz fließen bereits ein

Der Wohnung-vs-Haus-Unterschied wird durch einen eigenen Objekttyp-Filter in der Vergleichsgruppe abgedeckt – Häuser werden nie mit Wohnungen in denselben Mittelwert gemischt. Die Energieeffizienzkategorie fließt im Sachwertverfahren gedämpft und im hedonischen Modell mit dem empirisch belastbaren Signal für die Klassen F-H ein (siehe [werttreibende Ausstattung](#)) – für A bis E bewusst neutral, weil unsere eigene Modell-Diagnose dort kein robustes eigenständiges Preissignal fand.

DATENBASIS & METHODIK

- **Datenquelle:** eigene, laufend automatisiert erfasste Kleinanzeigen-Inserate für Wohnungen und Häuser in Deutschland.
- **Stichprobe:** 103.756 aktive Inserate zum Stand 12.09.2026, Beobachtungszeitraum 03.07.–12.09.2026 (rund 2,3 Monate) – eher eine Marktmomentaufnahme als eine Zeitreihenanalyse.
- **Filter:** Preis 30.000–3.000.000 €, Wohnfläche 20–400 m², Quadratmeterpreis 300–20.000 €/m² zur Ausreißerbereinigung; Bundesländer nur ab mindestens 100 Vergleichsobjekten je Objekttyp ausgewiesen.

- **Energieeffizienzklasse:** automatisiert aus dem Freitext der Inseratsbeschreibung erkannt (39 % Abdeckung), siehe [werttreibende Ausstattung](#) für die Methodik.
- **Alle Werte sind rohe Angebotspreise**, keine amtlichen Transaktionspreise, und nicht um Lage-, Größen- oder Zustandseffekte bereinigt (Ausnahme: das gesondert erwähnte hedonische Modell, das solche Effekte kontrolliert).

Hinweis: Diese Auswertung basiert auf eigenen Angebotsdaten und ersetzt keine individuelle Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV. Angebotspreise weichen systematisch von tatsächlichen Transaktionspreisen ab; regionale und objekttypbezogene Unterschiede können sich mit neuen Daten verschieben.

Herausgeber: **myfairimmo.de** – Redaktion & Methodik. Mehr dazu: [wie wir bewerten](#).