

Henger, Ralph; Kawka, Rupert; Schröder, Christoph; Wendt, Jan

Research Report

Regionale Preisunterschiede bleiben in Zeiten hoher Inflation konstant

IW-Kurzbericht, No. 93/2025

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Henger, Ralph; Kawka, Rupert; Schröder, Christoph; Wendt, Jan (2025) : Regionale Preisunterschiede bleiben in Zeiten hoher Inflation konstant, IW-Kurzbericht, No. 93/2025, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/333601>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Regionale Preisunterschiede bleiben in Zeiten hoher Inflation konstant

Ralph Henger / Rupert Kawka / Christoph Schröder / Jan Wendt, 14.11.2025

Die regionalen Preisunterschiede in Deutschland sind in den letzten Jahren weitgehend konstant geblieben, obwohl die Jahre 2022 bis 2024 mit hohen Inflationsraten von 6,9 Prozent, 5,9 Prozent und 2,2 Prozent geprägt waren und es starke Preisschwankungen bei Energie, Nahrungsmitteln und Wohnkosten gab. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Viele der preistreibenden Effekte zeigten sich in allen Räumen gleichermaßen. So waren von den zunächst stark steigenden und dann wieder rückläufigen Energiepreisen alle Regionen betroffen. Und auch die Steigerungen der Mieten und der Rückgang der Immobilienpreise verliefen zwischen den wirtschaftlich starken und schwachen Regionen sowie städtischen und ländlichen Kreisen weitgehend gleichförmig.

Regionale Unterschiede bleiben bestehen – und verändern sich kaum

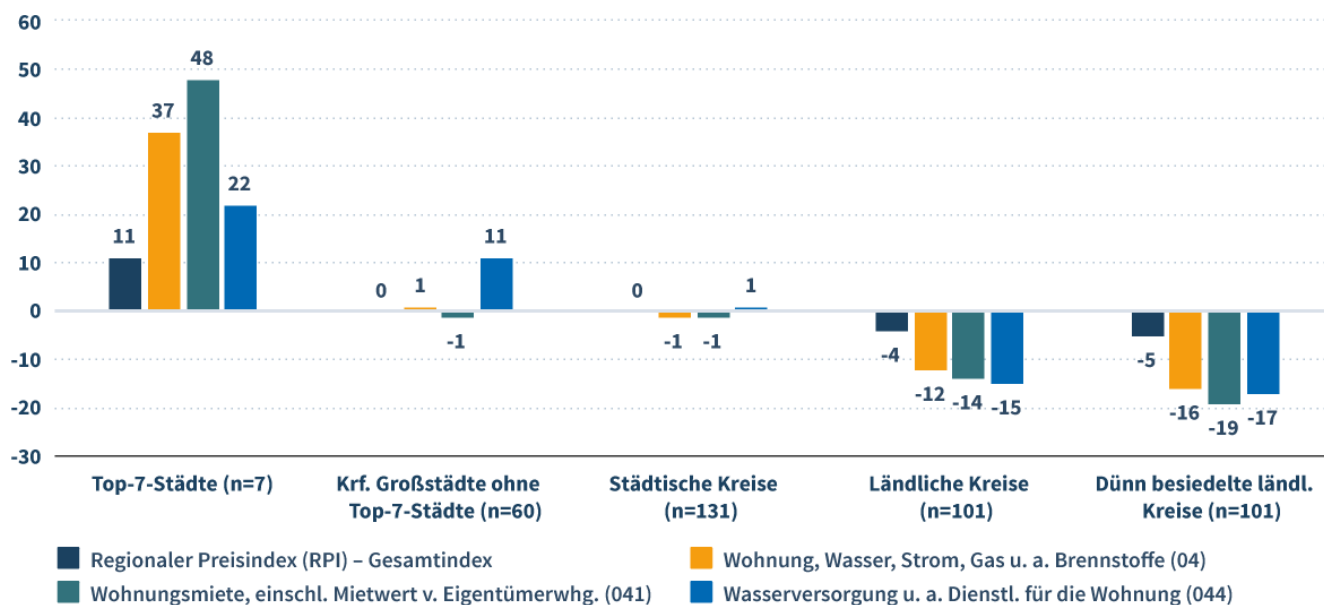
Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) beobachtet seit dem Jahr 2022 zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR) die regionalen Preisunterschiede aller 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte (Goecke et al., 2023). Dabei werden Daten von diversen, frei zugänglichen Internetseiten automatisiert erfasst, ausgelesen und weiterverarbeitet. Der vorliegende Kurzbericht zeigt anhand der Auswertung für das Jahr 2024, dass trotz der hohen Infla-

tion der letzten Jahre die grundlegenden Preisunterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen bestehen geblieben sind. So liegt das Preisniveau in den Top-7-Städten – also den größten deutschen Metropolen – weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Der Regionale Preisindex (RPI) liegt hier rund 11 Prozent höher (Abbildung). Die kreisfreien Großstädte außerhalb der Top-7 bewegen sich mit minimalen Abweichungen um den Bundesdurchschnitt. In den städtischen Kreisen liegen die Preisniveaus leicht darunter, während die ländlichen Kreise – insbesondere die dünn besiedelten ländlichen Regionen – ein deutlich niedrigeres Preisniveau verzeichnen. Hier liegen die Verbraucherpreise insgesamt 5 Prozent unter dem Durchschnitt.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Spreizung der Verbraucherpreise damit äußerst stabil. Weiterhin reicht die Preisspanne im Vergleich zum bundesweiten Durchschnittsniveau von +11 Prozent (Top-7-Städte) bis -5 Prozent (dünn besiedelter ländlicher Kreis). Das bestätigt auch der Blick auf den weiterhin teuersten Kreis, die Stadt München, dessen höheres Preisniveau von +25 Prozent (2022) auf knapp 24 Prozent nur leicht zurückging. Auch der günstigste Kreis bleibt weiterhin der Vogtlandkreis in Sachsen, dessen zehn-prozentiger Preisvorteil sich gegenüber dem Bundesdurchschnitt nicht verändert hat.

Regionale Preisgefälle im Vergleich: Gesamtindex und Wohnindikatoren

Abweichung der Preisniveaus vom Bundesdurchschnitt in Prozent im Jahr 2024



Dargestellt sind die Preisniveaus für fünf unterschiedliche Kreistypen in Deutschland, die nach Bevölkerung und den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR gebildet wurden. Die Berechnung der Preisniveaus der Kreistypen erfolgt auf Grundlage der einzelnen Kreisdaten, die mit den jeweiligen Bevölkerungszahlen gewichtet werden (Stand: Zensus 2022).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Verstädterte Räume weiter teurer, periphere Regionen stabil günstig

Die Jahre 2022 bis 2024 waren durch außergewöhnlich hohe Preissteigerungen geprägt, ohne dass sich die regionalen Preisgefälle in Deutschland nennenswert verändert hätten. Die Gründe für die konstanten Preisunterschiede liegen vor allem in strukturellen Faktoren, die durch die Inflation nicht wesentlich beeinflusst wurden. In den Großstädten sorgen eine unvermindert hohe Nachfrage und überdurchschnittliche Einkommen weiterhin für ein erhöhtes Preisniveau. Dagegen wirken in den ländlichen Räumen eine geringere Nachfrage, Abwanderungstendenzen und niedrigere Einkommen dämpfend auf die Preise. Entsprechend hat die Inflation die räumlichen Preisunterschiede insgesamt nicht weiter verstärkt, sondern in Teilen sogar leicht nivelliert. Konkret zeigen die Daten, dass trotz der temporär hohen Teuerung bei Nahrungsmitteln und der turbulenten Preisentwicklung auf den Energiemärkten die Regionen hiervon in ähnlichem Maße betroffen waren. So sind von den zwölf Abteilungen des amtlichen Verbraucherpreisindex (VPI) die Nahrungsmittel (Abteilung 1) mit

12,5 Prozent (2022), 12,3 Prozent (2023) und 1,9 Prozent (2024) in den letzten drei Jahren insgesamt am stärksten gestiegen. Regional zeigen sich hier jedoch keine Auffälligkeiten – und weiterhin sind kaum Preisunterschiede zwischen Stadt und Land sowie den Regionen zu beobachten. Die größten Preisveränderungen zeigen sich seit Beginn des Russland-Ukraine-Kriegs im Jahr 2022 bei den Energiepreisen, die in der Sonderauswertung zur Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) vom Statistischen Bundesamt erfasst werden. Hier lagen die Veränderungsraten bei +29,7 Prozent (2022), +5,3 Prozent (2023) und -3,2 Prozent (2024). Auch bei den Energiepreisen sind insgesamt keine strukturell unterschiedlichen regionalen Entwicklungen zu erkennen. Die Ergebnisse hinsichtlich der regionalen Stabilität der Preisunterschiede deuten darauf hin, dass langfristige demografische und strukturelle Faktoren eine deutlich größere Rolle spielen als kurzfristige Preisschocks.

Wohnkosten treiben regionale Differenzen

Besonders stark zeigen sich die regionalen Preisunterschiede traditionell bei wohnungsbezogenen Ausgaben. Entsprechend werden die Hauptunterschiede in

den regionalen Preisen durch die Wohnkosten bestimmt. Im Jahr 2024 lag die Position „Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ (Abteilung 4) in den sieben größten Städten um 37 Prozent über dem deutschen Mittelwert, während die Wohnungsmieten (041, siehe Abbildung) in diesen Städten sogar um fast 48 Prozent höher ausfielen. Die Unterschiede resultieren daraus, dass zur Abteilung 4 „Wohnen“ auch Positionen gehören, die regional weniger stark divergieren, wie beispielsweise die Preise für Haushaltsenergie – also die Ausgaben der privaten Haushalte für Heizung, Strom und Warmwasser. Auch die kalten Betriebskosten oder Nebenkosten (044) zeigen im Vergleich zu den Mieten geringere regionale Preisunterschiede. So sind hier in den sieben größten Städten um 22 Prozent höhere Preise als im Durchschnitt zu bezahlen, während in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen die kalten Nebenkosten 17 Prozent günstiger sind.

Mit Blick auf den Betrachtungszeitraum 2022 bis 2024 sind hinsichtlich der Preisunterschiede bei den Wohnkosten keine substanziellen Veränderungen zu erkennen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der starken Preisschwankungen erstaunlich. Ein technischer Grund hierfür ist, dass der VPI die Wohnkostenbelastungen nur anhand der Mieten nach Mietäquivalenzmethode erfasst – daher Dynamiken bei den Immobilienpreisen entsprechend nicht abgebildet sind. Aber auch die Preisentwicklungen bei Immobilien verliefen seit 2022 insgesamt nicht strukturell unterschiedlich, wenn auch in den einzelnen Segmenten (Ein- und Zweifamilienhaus, Eigentumswohnungen) und Regionstypen immer wieder kurzfristig Einzeltrends beobachtet werden können (Sagner/Voigtländer, 2025).

Die Wohnungsmieten stiegen in den letzten Jahren im Vergleich zu den Nahrungsmitteln und Energiepreisen moderat. Die Position 041 zeigt einen Anstieg von +1,7 Prozent (2022), +2,0 Prozent (2023) und -2,1 Prozent (2024). Etwas dynamischer entwickelten sich die kalten Nebenkosten mit +2,3 Prozent (2022), +4,0 Prozent (2023) und -4,5 Prozent (2024). Die Angebotsmieten zeigten in den Berechnungen für den RPI zu den Wohnungsmieten in den Jahren 2023 mit 5,8 Prozent und 2024 mit 5,0 Prozent eine stärkere Dynamik. Die Wohnungsmiete (041) wird im RPI mit einem Modell aus den beobachteten Angebotsmieten des aktuellen Jahres und der Vorjahre bestimmt. Dabei zeigt sich, dass die

Bestandsmieten weniger stark steigen als die Angebotsmieten bei Neuvermietungen, da in laufenden Mietverträgen die Mieten häufig nicht an das aktuelle Mietniveau angepasst werden. In den Jahren 2022 bis 2024 haben sich die regionalen Preisunterschiede geringfügig erhöht. So vergrößerte sich der Preisaufschlag der TOP-7-Städte gegenüber dem Bundesdurchschnitt von +46 Prozent (2022) auf +48 Prozent. Der Preisvorteil ländlicher Kreise blieb aber mit -19 Prozent bestehen.

In den nächsten Jahren dürften die Wohnungsmieten weiter steigen, vor allem in den Großstädten, wo die Wohnungsmärkte weiter angespannt sind. Wie aktuelle Untersuchungen zeigen (Sagner/Voigtländer, 2025; Zdrzalek et al., 2025), steigen die Angebotsmieten zwar nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren, was sich darauf zurückführen lässt, dass der Anpassungsprozess der Mieten nach dem Zinssprung des Jahres 2022 mittlerweile weitgehend abgeschlossen ist. Dieser Prozess erforderte gleichzeitig einen Rückgang der Immobilienpreise, um die Renditen an das neue Zinsniveau anzupassen. Die jüngsten Veränderungen am Markt und den Angebotsmieten werden sich aber voraussichtlich erst nach und nach auf die Bestandsmieten durchschlagen. Entsprechend ist zu erwarten, dass sich die Bestandsmieten in den angespannten Märkten in den nächsten Jahren stärker entwickeln als im Bundesdurchschnitt. Da sich die angespannten Wohnungsmärkte in allen Top-7-Städten und verstärkt in Großstädten und verdichteten Kreisen befinden, ist entsprechend von einem weiteren Anstieg der regionalen Preisgefälle auszugehen.

Literatur

Goecke, Henry et al., 2023, Regionaler Preisindex für Deutschland – ein neuer Erhebungsansatz mit Big Data, Bonn

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, IW-Wohnindex Q4/2025 – Wohnungsmarkt 2025: Rückkehr zur Normalität verläuft schleppend, IW-Report, Nr. 4, Köln

Zdrzalek, Jonas / Zetzmann, Steffen / Amaral, Francisco, 2025, GREIX Mietpreisindex Q3 2025: Mietpreise nur leicht höher – Vermarktungsdauer fällt weiter, Kiel