

Die Postbank Studie
Wohnatlas

2017

Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen



Postbank
Wohnatlas

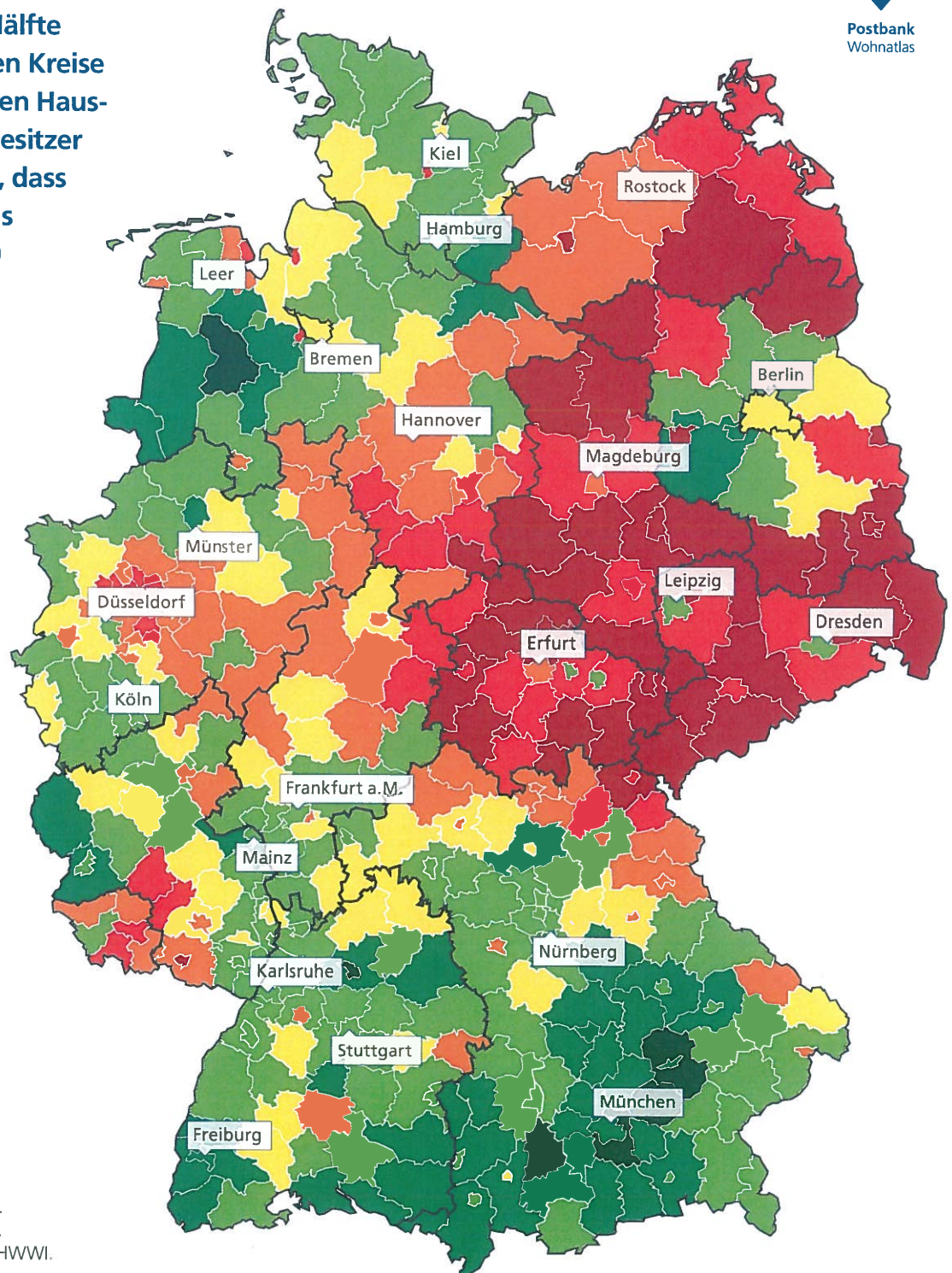
In mehr als der Hälfte der 402 deutschen Kreise und Städte können Haus- und Wohnungsbesitzer davon ausgehen, dass ihre Immobilie bis mindestens 2030 an Wert zulegt:

Wachstumsrate p.a.



Quellen:

Berechnungen des HWWI,
Forschungsbereich Städte,
Regionen und Hamburg, HWWI.

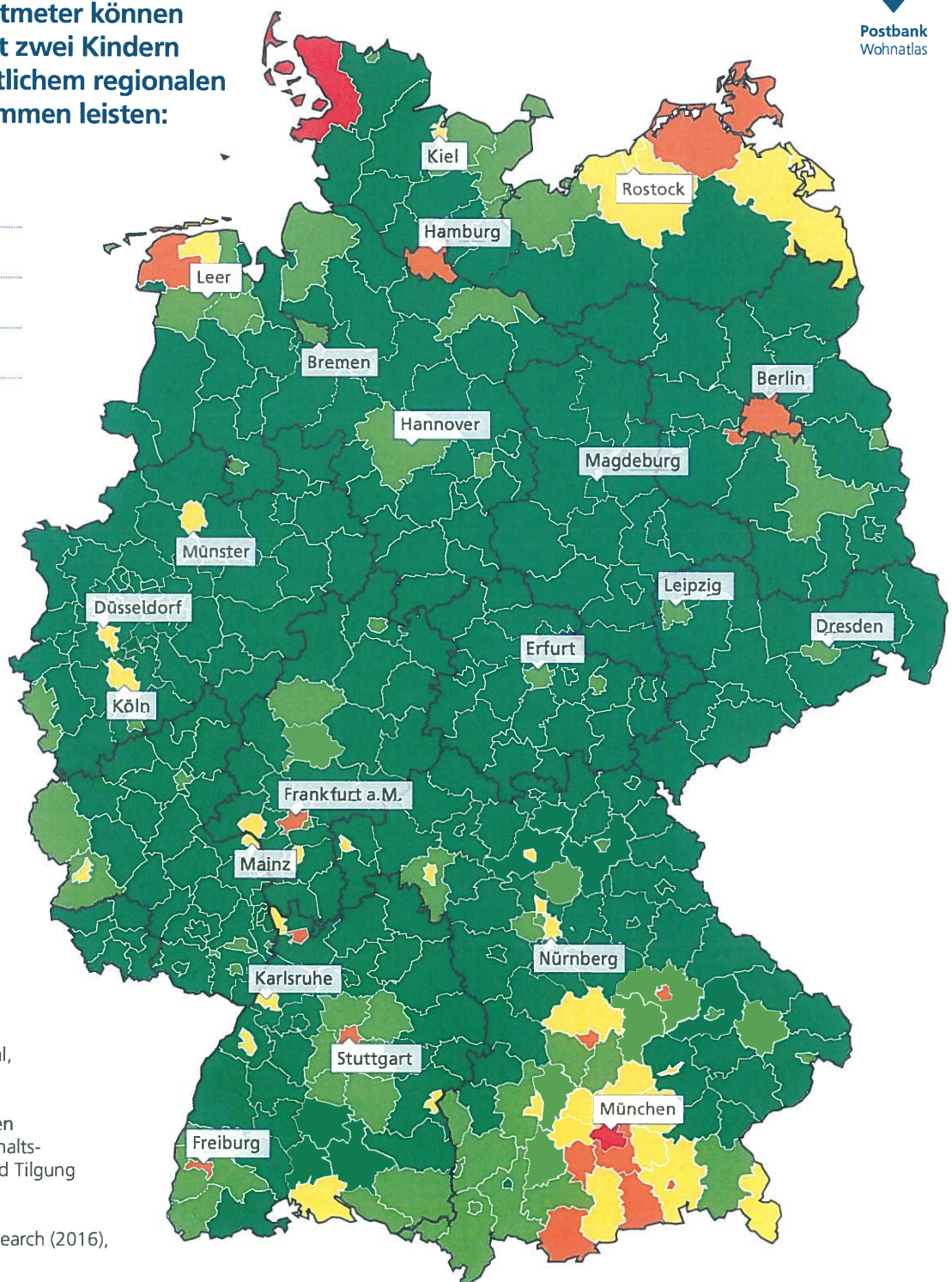
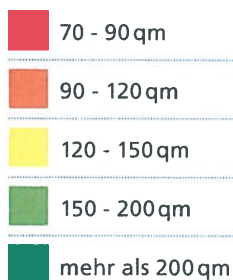


Außerhalb der Stadt ist der Traum vom Eigentum realisierbar



Postbank
Wohnatlas

So viele Quadratmeter können sich Familien mit zwei Kindern mit durchschnittlichem regionalen Haushaltseinkommen leisten:



Annahmen:

40.000 Euro Eigenkapital,
2,5 Prozent Effektivzins,
Tilgung nach 20 Jahren,
40 Prozent des regionalen
durchschnittlichen Haushalts-
einkommens für Zins und Tilgung

Quellen:

Empirica (2017), MB Research (2016),
Berechnungen HWWI

Presseinformationen der Postbank zum Wohnatlas 2017

Presseinformation vom 21.03.2017

- Trotz steigender Einkommen wird Wohnen immer teurer
- Deutliches Preisgefälle zwischen den Regionen

In den deutschen Metropolen haben die Wohnungspreise ausnahmslos stärker zugelegt als die Einkommen. In Deutschlands teuerster Stadt München müssen Interessenten für eine 100-Quadratmeter-Wohnung 21 durchschnittliche Pro-Kopf-Jahreseinkommen auf den Tisch legen. In Hamburg und Berlin werden dafür aktuell mehr als 15 Jahreseinkommen fällig, wobei die Kluft zwischen Einkommensentwicklung und Immobilienpreisen immer größer wird. So das Ergebnis der Postbank Studie Wohnatlas 2017, die die Immobilienmärkte bundesweit unter die Lupe nimmt.

Preistreiber sind niedrige Zinsen und steigender Bedarf

„Die Situation auf den Immobilienmärkten ist der anhaltenden Niedrigzinsphase geschuldet“, sagt Dr. Marco Bargel, Chefvolkswirt der Postbank. Festverzinsliche Geldanlagen sind vielfach unattraktiv geworden, Anleger setzen deshalb verstärkt auf das sogenannte Betongold. Zugleich erleichtern niedrige Zinsen die Immobilien-Finanzierung und die gestiegene Nachfrage treibt die Preise. Das Ende der Fahnenstange scheint noch nicht erreicht. „Wohneigentum bleibt in der anhaltenden Niedrigzinsphase in vielen Großstädten und ihrem Umland ein lohnenswertes Investment mit guten Chancen auf Wertsteigerung“, betont Marco Bargel.

Die Preisunterschiede für private Wohnimmobilien zwischen den einzelnen Regionen in Deutschland sind enorm - das zeigt ein Vergleich der 402 Landkreise und kreisfreien Städte im Bundesgebiet. Dabei wurden die regionalen Immobilienpreise und örtlichen Nettoeinkommen zueinander in Relation gesetzt. Das verfügbare Pro-Kopf-Jahreseinkommen ergibt sich aus der Summe verfügbarer Nettoeinkommen der privaten Haushalte einer Stadt dividiert durch ihre Bevölkerungszahl.

Spitzenreiter - noch vor München - ist der Landkreis Nordfriesland. Dort müssen im Schnitt mehr als 23 regionale Pro-Kopf-Jahreseinkommen für 100 Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden. Für dieses Ergebnis ist jedoch ein Sondereffekt verantwortlich: Exklusive Ferienwohnungen, besonders auf Sylt, treiben die Preise nach oben. Auch in Freiburg im Breisgau (18,1), im Landkreis Miesbach (17,6), in Hamburg (15,9) und Berlin (15,8) sind die Preise in Relation zu den Einkommen sehr hoch.

Die günstigsten Immobilien finden sich im Landkreis Osterode am Harz: Dort genügen 2,8 regionale Jahreseinkommen für den Kauf einer 100-Quadratmeter-Wohnung. Im Vogtlandkreis (3,1), in Wunsiedel im Fichtelgebirge (3,3) und im Kyffhäuserkreis (3,3) sind die Preise ähnlich niedrig. Bei den Städten liegen Zwickau und Goslar mit 3,6 am unteren Ende der Preisskala.

Immobilienmärkte mit starken Wachstumsraten

Seit 2012 sind die Immobilienpreise in den Städten generell kräftig angestiegen und haben vielerorts die Einkommensentwicklung hinter sich gelassen. In keiner Großstadt ist dieser Effekt so stark zu beobachten wie in Stuttgart: Während die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen dort zwischen 2012 und 2016 inflationsbereinigt um 2,5 Prozent gestiegen sind, schnellten die Kaufpreise um rund 53 Prozent in die Höhe. Den zweitstärksten Anstieg bei den Preisen verzeichnet die Region Hannover: Immobilien verteuerten sich hier in diesem Zeitraum um knapp 44 Prozent, während die Menschen im Schnitt um rund zwölf Prozent besser verdienen. Auf Platz drei beim Kaufpreisanstieg liegt Köln mit rund 40 Prozent. Zugleich hatten die Kölner durchschnittlich gut zwölf Prozent mehr Geld in der Lohntüte.

Betrachtet man Immobilienpreise und regionale Einkommen im bundesweiten Vergleich, zeigt sich, dass in München der Quadratmeter am teuersten ist. Dort wird jedoch auch am besten verdient. Dennoch stiegen die Kaufpreise in der bayerischen Landeshauptstadt immer noch schneller als die Einkommen. Auch in Hamburg koppeln sich die Immobilienpreise von den Löhnen und Gehältern ab. Das Pro-Kopf-Einkommen in der Hansestadt ist vergleichbar mit dem in Köln, Stuttgart oder Düsseldorf - die Kaufpreise für Immobilien fallen aber deutlich höher aus. In Berlin bleiben die Einkommen ebenfalls besonders weit hinter den Immobilienpreisen zurück. Die Kaufpreise sind vergleichbar mit denen in Köln und Düsseldorf, nur wird in der Hauptstadt deutlich schlechter verdient als in den beiden Rhein-Metropolen.

Preise für 100 Quadratmeter Wohneigentum in Anzahl regionaler Jahreseinkommen pro Kopf

	Stadt / Kreis	Jahreseinkommen für 100 qm
1.	Landkreis Nordfriesland	23,3
2.	München	21,0
3.	Freiburg im Breisgau	18,1
4.	Landkreis Miesbach	17,6
5.	Hamburg	15,9
6.	Berlin	15,8
7.	Landkreis Aurich	15,8
8.	Frankfurt am Main	15,7
9.	Landkreis Starnberg	15,5
10.	Landkreis München	15,4
...		
393.	Gera	3,8
394.	Salzlandkreis	3,8
395.	Landkreis Holzminden	3,7
396.	Landkreis Jerichower Land	3,6
397.	Landkreis Goslar	3,6

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Berechnungen HWWI

Ranking der Großstädte Einkommens- und Kaufpreisentwicklung 2012 bis 2016

	Stadt	JE für 100 qm ¹	Einkommen ²	Anstieg ³ Einkommen	Preis ⁴	Anstieg ³ Preis
1.	München	21,0	29.255	10,4%	6149	37,7%
2.	Hamburg	15,9	24.357	2,8%	3884	26,3%
3.	Berlin	15,8	20.529	9,2%	3247	38,3%
4.	Frankfurt am Main	15,7	25.396	20,9%	3985	28,9%
5.	Stuttgart	14,2	24.921	2,5%	3535	53,4%
6.	Köln	12,8	23.520	12,4%	3017	40,3%
7.	Düsseldorf	11,9	26.102	7,0%	3116	28,8%
8.	Nürnberg	11,0	22.928	3,6%	2525	38,5%
9.	Dresden	10,1	19.852	11,0%	2009	16,5%
10.	Leipzig	9,5	18.860	10,1%	1789	28,5%
11.	Bremen	8,7	21.108	2,8%	1826	33,8%
12.	Region Hannover	8,3	22.646	11,9%	1877	43,8%

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Statistisches Bundesamt (2017), Berechnungen HWWI

Postbank Studie Wohnatlas 2017 – Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen

Presseinformation vom 05.05.2017

- Experten legen deutschlandweite Kaufpreisprognose bis 2030 vor
- Deutsche Großstädte klar im Aufwärtstrend

Wer bereits in den eigenen vier Wänden lebt oder in nächster Zeit eine Immobilie kaufen möchte, kann in zweifacher Hinsicht profitieren: Wohnen im Eigenheim ist die einzige Form der Altersvorsorge, die man sofort nutzen und genießen kann. Darüber hinaus haben Haus- und Wohnungsbesitzer die Chance, dass sich ihr Investment in den nächsten Jahren auch finanziell auszahlt. Denn in mehr als der Hälfte der 402 deutschen Kreise und Städte können Eigentümer davon ausgehen, dass der Wert ihrer Immobilie bis 2030 stabil bleibt oder weiter zulegt. Besonders Großstädte und die angrenzenden Kreise dürften auch in Zukunft zu den Regionen mit relativ hoher Wertsteigerung gehören. Dies sind Ergebnisse der Postbank Studie Wohnatlas 2017, die die Immobilienmärkte bundesweit unter die Lupe nimmt.

Im Vergleich deutscher Großstädte hat München die Nase vorn. In der bayerischen Landeshauptstadt steigen die Preise laut Prognose des Postbank Wohnatlas bis 2030 jährlich durchschnittlich um 1,3 Prozent - gefolgt von Dresden mit einer Steigerungsrate von einem Prozent. „Dresden dürfte wegen seiner sehr guten Infrastruktur und einer stabilen demografischen Entwicklung als Immobilienstandort attraktiv bleiben“, erläutert Dr. Marco Bargel, Chefvolkswirt der Postbank. Die prognostizierte Wertsteigerung in der sächsischen Landeshauptstadt fällt sogar etwas größer aus als in Hamburg und Düsseldorf, wo ein Plus von 0,9 Prozent jährlich erwartet werden kann. Mit leichten Werteinbußen müssen Käufer in Essen und Dortmund rechnen und - mit Abstrichen - in Hannover, wo der gesamte Landkreis in die Untersuchung eingegangen ist. „Gerade in Regionen mit schwächerer Preisprognose ist es wichtig, den Wert der Immobilie zu erhalten oder zu steigern, indem Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden und Haus oder Wohnung energetisch auf dem neuesten Stand sind“, so Bargel.

Preisentwicklung in Großstädten 2016-2030

Reales Preiswachstum pro Jahr in Prozent

Stadt	Preistrend in %	Preis pro Qm 2016
München	1,3	6149
Dresden	1,0	2009
Hamburg	0,9	3884
Düsseldorf	0,9	3116
Köln	0,7	3017
Leipzig	0,6	1789
Stuttgart	0,6	3535
Frankfurt am Main	0,5	3985
Berlin	0,3	3247
Bremen	0,2	1826
Nürnberg	0,2	2525
Hannover (Landkreis)	-0,2	1877
Dortmund	-0,6	1417
Essen	-1,1	1436

Deutsche Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern (Stand 2015) Quellen: Empirica, Berechnungen HWWI

Starker Süden mit besten Zukunftsaussichten

Fast durchgehend gute Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien finden Käufer in Bayern: In den zehn Regionen mit der stärksten Preissteigerung finden sich gleich sieben bayerische Kreise. Drei dieser Kreise - Erding, Landkreis München und Ebersberg - zählen zum Speckgürtel der Landeshauptstadt. Die mit Abstand höchsten Preissteigerungen sind laut Prognose in Heilbronn in Baden-Württemberg zu erwarten. In der Stadt dürften sich Wohnimmobilien bis 2030 jährlich um vier Prozent verteuern. Unter die ersten Zehn schafft es auch Potsdam mit prognostizierten Steigerungsraten von 1,6 Prozent. Interessante Entwicklungsperspektiven bieten sich darüber hinaus beispielsweise in Niedersachsen in Vechta (+1,4%) oder in Oldenburg (+1,3%), an der französischen Grenze im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (+1,5%) oder an der Grenze zu Luxemburg im Kreis Trier-Saarburg (+1,5%).

Top Ten: Wo die Preise am stärksten steigen 2016-2030

Quellen: Empirica, Berechnungen HWWI

Rang	Stadt / Kreis	Preistrend in %	Preis pro Qm 2016
1	Heilbronn, kreisfreie Stadt	4,0	2182
2	Erding, Landkreis	2,1	3260
3	Cloppenburg, Landkreis	1,8	1586
4	Landsberg am Lech, Landkreis	1,8	2982
5	München, Landkreis	1,8	4690
6	Rosenheim, Landkreis	1,7	2993
7	Landshut, Landkreis	1,7	2289
8	Potsdam, Stadt	1,6	2911
9	Ebersberg, Landkreis	1,6	4203
10	Pfaffenhofen a.d. Ilm, Landkreis	1,6	2880

Trotz positiver Preisprognose sollten Kaufinteressierte ihr Investment vorab prüfen. Denn in einigen Regionen werden zwar gute oder stabile Wertentwicklungen erwartet, aber bei

besonders hohen Preisen besteht das Risiko, dass Wertgewinne bereits spekulativ in die aktuellen Wohnungspreise eingeflossen sind. „Doch auch dann kann ein Eigenheimerwerb noch interessant sein, wenn die Mieten schneller steigen als die allgemeinen Verbraucherpreise und die Einkommen“, betont Bargel. „Darüber hinaus genießen Käufer den Vorteil, nach der Tilgung ihres Darlehens mietfrei wohnen zu können und damit unabhängig von der Entwicklung der Mietpreise zu sein.“

Investment in schwächeren Regionen

Angespannter ist die Situation dagegen in den östlichen Bundesländern. Die Kreise dort versprechen angesichts eines negativen Bevölkerungstrends relativ geringe Chancen auf Wertzuwächse. Ausnahmen bilden hier der Großraum Berlin sowie Leipzig und Dresden. Auch im Ruhrgebiet und im Saarland ist in einigen Kreisen mit Wertverlusten zu rechnen. „Allerdings muss das nicht zwangsläufig auf jedes Objekt zutreffen. Wer an Wohneigentum in diesen Regionen interessiert ist, sollte die jeweiligen Gegebenheiten sorgfältig abklopfen. Denn es gibt auch hier die Chance, Häuser und Wohnungen mit Potenzial zu entdecken“, sagt Bargel. „Wer unsicher ist, sollte einen Immobilienexperten zu Rate ziehen. Er kann ein Auge darauf haben, dass der Kauf der Traumwohnung auch finanziell ein Gewinn wird.“

Hintergrundinformationen zur Postbank Studie Wohnatlas 2017

Die Postbank Studie Wohnatlas 2017 wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Alkis Henri Otto, Forschungsbereichsleiter Hamburg, Städte und Regionen, vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) durchgeführt. Analysiert wurden 402 Landkreise und kreisfreie Städte. Im Fokus der vorliegenden Analyse steht die Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum in Relation zur regionalen Einkommensentwicklung.

Postbank Studie Wohnatlas 2017 – Außerhalb der Stadt ist der Traum vom Eigenheim realisierbar

Presseinformation vom 10.04.2017

- In den Metropolen können sich Durchschnittsverdiener nur noch kleine Eigentumswohnungen leisten
- Wenig Spielraum für Familien

In vielen deutschen Großstädten haben Normalverdiener schlechte Karten: Sie können sich kaum noch Immobilieneigentum in angemessener Größe leisten. Um sich den Traum von einem Haus oder einer Wohnung in der gewünschten Größe erfüllen zu können, müssen Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen trotz niedriger Zinsen oft bis an die finanzielle Belastungsgrenze gehen. Doch es gibt andere Möglichkeiten. Besonders für Familien lohnt sich häufig der Sprung an den Stadtrand, um mehr Eigenheim für das gleiche Geld zu bekommen. Denn außerhalb der Großstädte können sich Durchschnittsverdiener in den meisten Regionen Deutschlands den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Dies sind Ergebnisse der Postbank Studie Wohnatlas 2017, die die Immobilienmärkte bundesweit unter die Lupe nimmt.

Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH, macht daher Kaufinteressierten weiterhin Hoffnung auf eine passende und auch bezahlbare Immobilie in ihrer Region. „Trotz unterschiedlicher Ansprüche haben alle potenziellen Immobilienkäufer mit durchschnittlichem Einkommen eines gemeinsam: Sie können sich in den meisten Kreisen und Städten Wohneigentum leisten.“ Die Empfehlung des Immobilienexperten: Wenn es in der Stadt angesichts steigender Preise finanziell zu eng wird, lohnt der Blick ins Umland.

Wenig Spielraum für Familien

In den meisten Großstädten müssen sich Familien nach den Ergebnissen der Postbank Studie von der Idealvorstellung einer Immobilie mit reichlich Wohnraum verabschieden. In Hamburg, Berlin oder Frankfurt am Main können sich Durchschnittsverdiener mit zwei Kindern demzufolge nur rund 100 Quadratmeter Wohneigentum leisten. In München sind für die Beispielfamilie sogar im Schnitt nur 75 Quadratmeter drin, in Freiburg 95 Quadratmeter. Auch in anderen Städten und Landkreisen sind die Preise so stark gestiegen, dass vielerorts nur noch maximal 120 Quadratmeter mit einem vertretbaren Aufwand finanziert werden können. Dabei sind aktuell die Eigenheime vierköpfiger deutscher Durchschnittsfamilien rund 136 Quadratmeter groß. Das können Kaufinteressierte heute in vielen Regionen nicht mehr bezahlen, wie ein Blick in den Postbank Wohnatlas belegt.

Tabelle: Teuerste Regionen

So viele Quadratmeter können sich Familien mit zwei Kindern leisten

Rang	Stadt/Kreis	Quadratmeter
1	München, Landeshauptstadt	74,82
2	Nordfriesland, Landkreis	79,10
3	Freiburg im Breisgau, kreisfreie Stadt	95,32
4	Berlin, Stadt	101,22
5	Hamburg, Freie und Hansestadt	101,49
6	Miesbach, Landkreis	102,25
7	Frankfurt am Main, Stadt	105,68
8	Regensburg, kreisfreie Stadt	108,50
9	Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	115,65
10	Heidelberg, kreisfreie Stadt	116,21

Annahmen: 40.000 Euro Eigenkapital, 2,5 Prozent Effektivzins, Tilgung nach 20 Jahren, 40 Prozent des regionalen durchschnittlichen Haushaltseinkommens für Zins und Tilgung

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Berechnungen HWWI

Auch Singles müssen kürzer treten

Für Durchschnittsverdiener sind laut Studie in fast allen Ballungszentren und vor allem in den wirtschaftlich starken Regionen eher kleine Wohnungen finanzierbar. Auch Singles mit durchschnittlichem Einkommen müssen kürzer treten. In Hamburg etwa sind für sie 44 Quadratmeter erschwinglich, in Berlin 45 Quadratmeter, in Frankfurt am Main 46 Quadratmeter und in München nur 32 Quadratmeter. Dabei wohnen deutsche Singles - wenn sie in einer eigenen Immobilie leben - auf durchschnittlich rund 98 Quadratmetern. Bei den heutigen Preisen sind Immobilien in dieser Größe für Alleinstehende nur noch außerhalb der Metropolen finanzierbar.

Tabelle: Teuerste Regionen
So viele Quadratmeter können sich Singles leisten

Rang	Stadt/Kreis	Quadratmeter
1	München, Landeshauptstadt	32,13
2	Nordfriesland, Landkreis	34,63
3	Freiburg im Breisgau, kreisfreie Stadt	42,13
4	Miesbach, Landkreis	43,73
5	Hamburg, Freie und Hansestadt	44,33
6	Berlin, Stadt	45,27
7	Frankfurt am Main, Stadt	45,81
8	Regensburg, kreisfreie Stadt	47,69
9	Starnberg, Landkreis	48,91
10	München, Landkreis	49,96

Annahmen: Singles im Alter von 30 Jahren, 40.000 Euro Eigenkapital, 2,5 Prozent Effektivzins, Tilgung nach 20 Jahren, 40 Prozent des regionalen durchschnittlichen Haushaltseinkommens für Zins und Tilgung
Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Berechnungen HWWI

Der Trend geht zum Stadtrand

Ein Haus mit Garten, mehr Platz und mehr Grün als in der Stadt: Häufig finden vor allem Familien außerhalb der Städte mehr Lebensqualität. „Um die Metropolen herum bieten die Umlandgemeinden oft entspanntere Immobilienmärkte mit ausreichend großen Wohnungen und Häusern und zugleich meist auch noch recht guter Verkehrsanbindung. Angesichts günstigerer Preise müssen Familien beim Immobilienerwerb hier auch nicht bis an die finanzielle Schmerzgrenze gehen, um genügend Raum zum Leben zu bekommen“, sagt Georg Hoogendijk. Sein Fazit: „Die hohen Immobilienpreise in den Metropolen werden die Urbanisierung bremsen. Der Trend geht wieder zum Leben am Stadtrand.“

Wo Wohnträume noch realisierbar sind

Denn außerhalb der besonders beliebten Städte sieht die Lage anders aus: Durchschnittsverdiener finden grundsätzlich in den meisten Regionen Deutschlands ausreichend große und vor allem bezahlbare Immobilien. Das gilt für Singles und Paare ebenso wie für Familien. Nach den Berechnungen des HWWI können Familien mit zwei Kindern in 372 von 402 Kreisen und kreisfreien Städten mindestens 136 Quadratmeter Wohneigentum finanzieren. Der Durchschnittssingle kann sich in 320 Kreisen mindestens 80 Quadratmeter leisten - und in 239 Kreisen sogar 100 Quadratmeter und mehr. Paare haben am wenigsten Schwierigkeiten, auch bei den aktuellen Preisen Wohnungen in angemessener Größe zu kaufen: Mit durchschnittlichen regionalen Haushaltseinkommen kommen sie in 379 Kreisen und kreisfreien Städten auf 100 Quadratmeter und mehr.