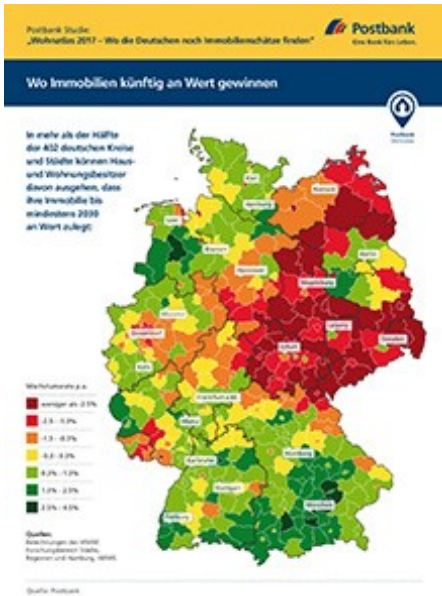


# Postbank Studie Wohnatlas 2017 – Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen

Presseinformation vom **05.05.2017**

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



## Postbank Studie Wohnatlas 2017 – Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen

Quelle: Postbank

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

Die Berechnungen für 402 kreisfreie Städte und Landkreise wurden vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) für die Postbank durchgeführt. Anhand verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltsgröße, Einkommensentwicklung und Wohnausgaben wurde die Nachfrageentwicklung berechnet. In das HWWI-Wohnungsmarktmodell fließen sowohl die Entwicklung der Nachfrage wie auch des Angebots ein. Mit diesem Prognose-Instrument lässt sich nachzeichnen, wie sich beide Faktoren wechselseitig beeinflussen. Am Ende steht die Kaufpreisprognose für den Zeitraum 2016-2030.

## 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

Reales Preiswachstum pro Jahr in Prozent

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

Quellen: Empirica, Berechnungen HWWI

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 (darunter noch der Landkreis Osterode am Harz, der am 1. November 2016 Teil des Landkreises Göttingen wurde). Im Fokus der vorliegenden Analyse steht die künftige Entwicklung des Wohnungsmarkts mit einer Kaufpreis-Prognose bis 2030.