

Führung / Kommunikation

Wie viel geben Käufer für die eigenen vier Wände aus?

Der Bundesländer-Vergleich

Der Finanzdienstleister Dr. Klein gibt einen deutschlandweiten Überblick über die tatsächlich gezahlten Preise für Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser im 4. Quartal 2016. 3.133 €/qm kostet im Mittel ein Haus innerhalb der Hamburger Landesgrenzen. Deutschlandweit war der Stadtstaat damit Spitzenreiter vor Berlin und Baden-Württemberg. Vermutlich kaufen Saarländer ihr Haus entspannter: Im Südwesten zahlen sie durchschnittlich 1.304 €/qm. Gleich einen zweifachen Rekordwert verzeichnet Nordrhein-Westfalen. Hier befinden sich sowohl das Haus mit dem geringsten als auch das mit dem höchsten Quadratmeterpreis: Ende 2016 reicht die Preisspanne von 502 bis 14.276 €/qm. Wer sein Eigenheim mit schmalen Budget finanzieren will, wird eher in den Flächenländern fündig, wo die Preise bei knapp über 500 Euro anfangen. In den Stadtstaaten dagegen gehen die Quadratmeterpreise für Häuser erst bei mehr als 600 Euro los.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb Deutschlands

	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne
Hamburg	3.133 €/qm	683 - 11.520 €/qm
Berlin	2.776 €/qm	605 - 9.000 €/qm
Baden-Württemberg	2.365 €/qm	524 - 7.795 €/qm
Bayern	2.340 €/qm	508 - 9.430 €/qm
Hessen	2.074 €/qm	507 - 6.062 €/qm
Nordrhein-Westfalen	2.020 €/qm	502 - 14.276 €/qm
Schleswig-Holstein	2.018 €/qm	519 - 9.238 €/qm
Mecklenburg-Vorpommern	1.965 €/qm	503 - 6.667 €/qm
Sachsen	1.862 €/qm	505 - 4.633 €/qm
Bremen	1.816 €/qm	614 - 4.393 €/qm
Niedersachsen	1.760 €/qm	510 - 5.800 €/qm
Rheinland-Pfalz	1.739 €/qm	510 - 5.213 €/qm
Brandenburg	1.685 €/qm	505 - 5.088 €/qm
Thüringen	1.598 €/qm	521 - 4.958 €/qm
Sachsen-Anhalt	1.391 €/qm	503 - 3.617 €/qm
Saarland	1.304 €/qm	525 - 3.669 €/qm

SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN



SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,

2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

www.schleswig-holstein.sh/entdecken



Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.
Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

Ja, ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an abo@schleswig-holstein.sh.

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:

Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an

abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf
www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.

Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.

Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.

Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Eigentumswohnungen: Hier sind Käufer besonders spendabel

Pro Quadratmeter zahlen angehende Wohnungseigentümer Ende 2016 in Hamburg, Bayern und Hessen am meisten: bis zu stolze 11.475 Euro. Überraschend: Der Norden ist mit an der Spitze – auch Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Niedersachsen gehören zu den Ländern mit Wohnungen in der oberen Preisklasse. Ganz im Gegensatz zu Sachsen-Anhalt: Hier kostet die teuerste Wohnung lediglich 3.216 €/qm. In fünf Bundesländern – Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Bayern, Hamburg – wechselt im letzten Quartal 2016 keine Wohnung unter 700 €/qm den Besitzer. In der restlichen Republik einigt man sich auf Kaufpreise schon ab unter 600 €/qm. Bei den gemittelten Preisen liegt die Hälfte der Bundesländer über 2.000 €/qm. Dazu gehören auch Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen führen die günstigere Hälfte an, Bremen, Sachsen-Anhalt und das Saarland sind die Schlusslichter.

Wohnungspreise innerhalb Deutschlands

	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne
Hamburg	3.796 €/qm	1.141 - 11.475 €/qm
Berlin	3.292 €/qm	759 - 11.429 €/qm
Baden-Württemberg	3.041 €/qm	750 - 8.800 €/qm
Bayern	2.686 €/qm	564 - 11.000 €/qm
Hessen	2.500 €/qm	542 - 8.399 €/qm
Nordrhein-Westfalen	2.291 €/qm	516 - 7.800 €/qm
Schleswig-Holstein	2.259 €/qm	724 - 8.750 €/qm
Mecklenburg-Vorpommern	2.227 €/qm	577 - 8.730 €/qm
Sachsen	1.954 €/qm	538 - 9.003 €/qm
Bremen	1.943 €/qm	570 - 6.061 €/qm
Niedersachsen	1.885 €/qm	507 - 8.461 €/qm
Rheinland-Pfalz	1.884 €/qm	510 - 5.621 €/qm
Brandenburg	1.767 €/qm	527 - 4.444 €/qm
Thüringen	1.708 €/qm	576 - 5.434 €/qm
Sachsen-Anhalt	1.573 €/qm	540 - 3.216 €/qm
Saarland	1.344 €/qm	733 - 3.838 €/qm

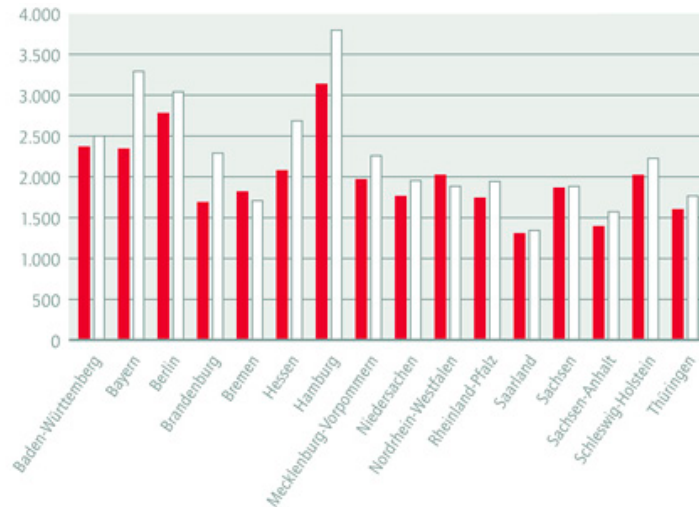
Wo lohnen sich Wohnungen, wo bekommt man mehr Haus fürs Geld?

Nordrhein-Westfalen und Bremen sind die Ausnahme-Länder: Im Schnitt erhalten Käufer für dasselbe Geld hier mehr Wohnungs- als Hausquadratmeter. In Sachsen und im Saarland macht der Unterschied zwischen Haus und Wohnung nur rund 20 bzw. 40 €/qm aus. Deutlich größer ist die Differenz in Hamburg und Bayern: Über 600 Euro mehr kostet im Norden der Quadratmeter für die Eigentumswohnung. In Bayern liegen sogar fast 1.000 Euro zwischen dem durchschnittlichen Wohnungs- und Hauspreis.

Dr. Klein: gemittelte Immobilienpreise in den Bundesländern

in €/m²

■ Ein- und Zweifamilienhäuser
□ Wohnungen



Quelle: EUROPACE AG

So viel kostet der Quadratmeter Eigenheim im 4. Quartal 2016: Bundesländer im Vergleich

Wie entwickeln sich die Preise?

In der Branche werden erste Stimmen laut, die fallende Immobilienpreise voraussagen. Zuletzt veröffentlichte der zentrale Immobilienausschuss (ZIA) ein Gutachten, das ein Ende des Booms bei Wohnungen und Häusern in Deutschland prognostiziert – zumindest für Berlin, München und Teile Hamburgs. Gerade in München und Berlin stünden die derzeit geforderten Kaufpreise vielfach in keiner sinnvollen Relation mehr zu den Rahmenbedingungen, so die Autoren. Auch Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG, sieht die Entwicklung differenziert: „Bei den begehrten Standorten ist teilweise kaum mehr Spielraum – die zum Teil drastischen Preissteigerungen der letzten Jahre wird es in einzelnen Gebieten der Großstädte in den kommenden Jahren nicht mehr geben. Auch in den nächsten Jahren nimmt die Nachfrage nach Immobilien deutschlandweit tendenziell zu. Was am Markt zu sehen ist, sind Überlaufteffekte. B- und C-Lagen, die bisher weniger im Käuferfokus standen, werden überproportionale Preissteigerungen erfahren.“ Auch wegen der weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen und mangelnden Anlagealternativen erwarte Dr. Klein keine deutliche Entspannung und erst recht keinen Einbruch bei den Immobilienpreisen.

Anna Commentz

Über die Auswertung

Die Auswertungen der tatsächlich gezahlten Immobilienkaufpreise in den Bundesländern werden auf Basis einer hedonischen Regressionsanalyse erstellt. Ziel dieser Methode ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Grundlage der Ergebnisse sind die monatlichen Transaktionsdaten der EUROPACE-Plattform. EUROPACE ist der unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Rund fünfzehn Prozent aller Immobilienfinanzierungen in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Das sind ca. 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 4 Mrd. Euro pro Monat. Der Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI) basiert auf denselben Daten und analysiert die jeweils im Fokus stehende Metropolregion. Der DTI gibt mit dem Immobilienpreisindex zusätzlich Auskunft über die Preisentwicklung in den Regionen.