

Baukonstruktionen / Bauelemente

# HWWI + Postbank Wohnatlas 2017 - In 45 Kreisen und Städten sind die Bedingungen günstig für Eigenheimer und Vermieter

In vielen begehrten Lagen ziehen die Preise für Wohneigentum kräftig an. Wo lassen sich aktuell aber noch Immobilienschätze aufspüren? Nach Berechnungen des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) für den Postbank Wohnatlas 2017 sind immerhin in 45 der 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte die Bedingungen für den Erwerb von Immobilien besonders günstig. Dort gibt es Wohnimmobilien sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter noch zu vergleichsweise moderaten Preisen und mit Aussicht auf Wertsteigerungen in der Zukunft.

Der Wohnatlas 2017 zeigt: Fündig werden Kaufinteressierte bevorzugt außerhalb der Großstädte - meist aber noch im Umkreis der Metropolen. Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH nennt Beispiele für zwei besonders begehrte Regionen: „Nach unserer aktuellen Studie findet man in den Landkreisen rings um Hamburg - mit Ausnahme von Pinneberg - vielversprechende und noch bezahlbare Immobilien. Dazu zählen Harburg, Stade, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Lüneburg. Nahe der Hauptstadt Berlin gibt es in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Oberhavel vergleichsweise günstige Immobilien mit Potenzial.

## Investitionschancen außerhalb der Großstädte

Attraktive Bedingungen finden sich auch nahe Frankfurt am Main im Main-Taunus-Kreis und etwas weiter Richtung Darmstadt oder Mainz in den Landkreisen Darmstadt-Dieburg und Mainz-Bingen. Im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen sehen die Experten gute Investitionschancen in gleich mehreren Kreisen, darunter die Kreise Alzey-Worms, Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis, Karlsruhe, Rastatt, Germersheim, Südliche Weinstraße und Rhein-Pfalz-Kreis. Kreisfreie Städte mit besonders großem Potenzial sind Bonn, Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Heilbronn.

In die Berechnung wurden zwei wesentliche Faktoren einbezogen: Wie ist die künftige Preisentwicklung bis 2030\* und wie hoch sind die Preise aktuell? Als Messlatte für die Kaufpreise wurden die Mietpreise vor Ort angelegt: Der sogenannte Vervielfältiger drückt den durchschnittlichen Kaufpreis für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in örtlichen Jahresnettokaltmieten aus. Die Spanne reichte 2016 von zehn Jahresnettokaltmieten im thüringischen Kyffhäuserkreis bis zu knapp 61 im Landkreis Nordfriesland, zu dem Sylt gehört. Die Ertragschancen eines Wohninvestments sind tendenziell umso höher, je geringer der gegenwärtige Vervielfältiger und je höher die prognostizierte Preissteigerung ist. Besonders gute Investitionschancen bescheinigen die Experten Kreisen und Städten mit einem erwarteten Preis-Plus von real mindestens 0,5 Prozent pro Jahr bis 2030 und umgerechnet weniger als 22,5 Jahresnettokaltmieten für den Wohnungskauf.

Postbank Studie:  
„Wohnatlas 2017 – Wo die Deutschen noch Immobilienschätze finden“



## Die besten Investitionschancen

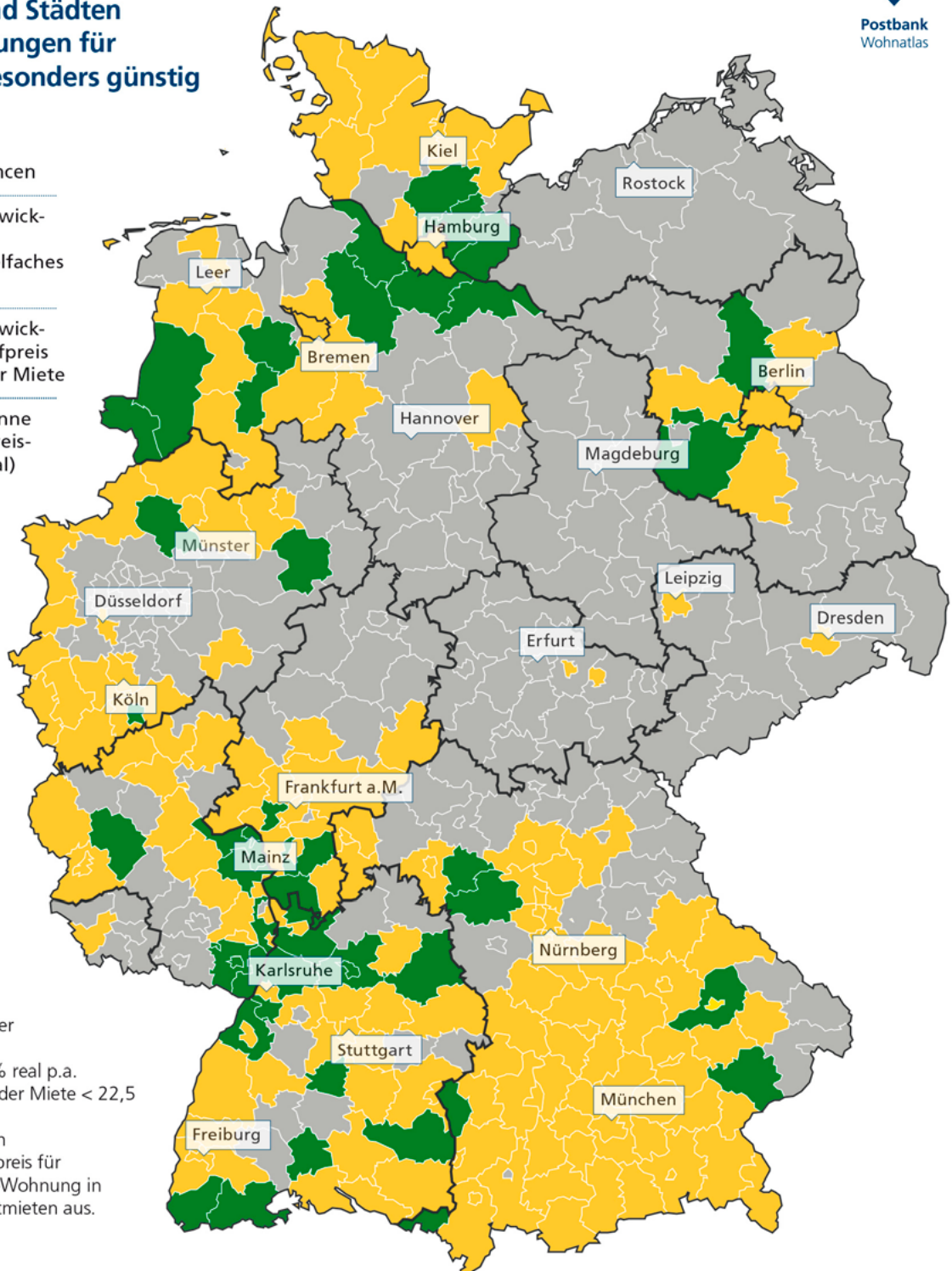


Postbank  
Wohnatlas

In 45 Kreisen und Städten sind die Bedingungen für Investitionen besonders günstig

### Index Investitionschancen

- Positive Preisentwicklung, moderater Kaufpreis als Vielfaches der Miete
- Positive Preisentwicklung, hoher Kaufpreis als Vielfaches der Miete
- Keine Wertgewinne oder negative Preisentwicklung (real)



Investitionschancen höher in Kreisen (grün) mit:  
Preisentwicklung > 0,5% real p.a.  
Kaufpreis als Vielfaches der Miete < 22,5

Vervielfältiger drückt den durchschnittlichen Kaufpreis für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in örtlichen Jahresnettokalmtieten aus.

## Wo die Kaufpreise die Mieten abhängen

In den deutschen Großstädten deuten Bevölkerungs- und Einkommensprognosen zwar weiterhin auf eine steigende Nachfrage bis 2030 hin - allerdings sind die Immobilienpreise bereits vergleichsweise hoch und oft den Mieten enteilt. In München, Hamburg und Berlin liegen die Kaufpreise bei rund 30 Jahresnettokaltmieten. „Es besteht das Risiko, dass erwartete Wertgewinne bereits spekulativ in die aktuellen Wohnpreise eingeflossen sind“, sagt Georg Hoogendijk. „Allerdings muss das nicht zwangsläufig auf jedes Objekt zutreffen. Wer an Wohneigentum in den urbanen Zentren interessiert ist, sollte aber das Preis-Leistungs-Verhältnis besonders sorgfältig prüfen. Bausubstanz, Ausstattung und Lage können auch hohe Preise rechtfertigen. Hier sollten sich Kaufinteressenten unbedingt kompetente Beratung holen.“

Im Freistaat Bayern, der sich fast flächendeckend durch positive Kaufpreisprognosen auszeichnet, glänzen nur fünf Landkreise auch mit zugleich moderaten Immobilienpreisen. Zu den Regionen mit besonders guten Investitionschancen zählen die benachbarten Landkreise Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und Kitzingen westlich von Nürnberg sowie Neu-Ulm, Rottal-Inn und Straubing-Bogen.

## Individuelle Faktoren mit einbeziehen

Eine Kaufentscheidung sollte aber nicht allein vom Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen abhängig gemacht werden. „Eine Immobilie kann auch aus anderen Gründen ein sinnvolles Investment sein - zum Beispiel zur Alterssicherung“, erklärt Georg Hoogendijk. „Ebenso gilt es, die Lage und die eigenen Lebensumstände zu berücksichtigen. Sprechen viele persönliche Faktoren für einen Kauf, kann die Investition in Wohneigentum auch in Großstädten und anderen Regionen sinnvoll sein, in denen die Immobilienpreise im Vergleich zu den Mieten eher hoch sind.“

**Ralf Palm**

## 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 stehen die regionalen Ertragschancen eine Immobilieninvestments.

\* Prognose Reales Preiswachstum pro Jahr in Prozent bis 2030 nach dem HWWI-Wohnungsmarktmodell: Anhand verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltsgröße, Einkommensentwicklung und Wohnausgaben wurde die Nachfrageentwicklung berechnet. Die Entwicklung des Angebots bleibt davon nicht unberührt. In das HWWI-Wohnungsmarktmodell flossen 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.