

Führung / Kommunikation

# Postbank Wohnatlas 2018: Neue Trend-Regionen liegen abseits der Großstadt- Speckgürtel – Preise im Schnitt um 5,5 Prozent gestiegen

Auf dem Wohnungsmarkt ist die Nachfrage noch immer größer als das Angebot. Folge: Die Immobilienpreise steigen seit Jahren. Auch im Jahr 2017 war in 242 von 401 deutschen Kreisen und Städten Wohnraum teurer als im Vorjahr. Im bundesweiten Mittel lag der Anstieg inflationsbereinigt bei 5,5 Prozent. In den Großstädten zogen die Preise noch schneller an. Diese Ergebnisse sind Teil einer Studie zur Preisentwicklung im Postbank Wohnatlas 2018.

## München bleibt Spitzenreiter

Teuerste Großstadt - und überhaupt teuerstes Pflaster in Deutschland - ist und bleibt München. Durchschnittlich 6.789 Euro mussten Immobilienkäufer pro Quadratmeter Wohnfläche in der bayerischen Landeshauptstadt 2017 zahlen - und damit 8,6 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Frankfurt am Main steht im Ranking der teuersten Städte Deutschlands weiter auf Platz zwei mit einem Quadratmeterpreis von 4.501 Euro. Der starke Anstieg um 11,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sorgt dafür, dass sich die deutsche Bankenmetropole spürbar von der Hansestadt Hamburg absetzt, die mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.212 Euro auf Platz drei liegt. Berlin verzeichnet den stärksten Preisanstieg der sogenannten Big Seven, der sieben größten deutschen Metropolen: Hier kletterten die Quadratmeterpreise um 11,4 Prozent auf 3.676 Euro. Im Ranking liegt die deutsche Hauptstadt damit auf Platz fünf.

## Quadratmeterpreise und Preistrends in den Top 7 der deutschen Städte

Rang Stadt: Quadratmeterpreis 2017 / Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)

1 München, Stadt: 6789,44 / 8,6%	2 Frankfurt am Main: 4500,65 / 11,1%
3 Hamburg: 4211,61 / 6,6%	4 Stuttgart: 3843,20 / 6,9%
5 Berlin: 3676,41 / 11,4%	6 Düsseldorf: 3446,86 / 8,8%
7 Köln: 3305,57 / 7,8%	

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug

**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Immobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend

Seit 2016 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt um 5,5% angestiegen.

### Quadratmeterpreise in den Top 7 größten Städten (in Euro, gerundet)

München	6.789
Frankfurt am Main	4.501
Hamburg	4.212
Stuttgart	3.843
Berlin	3.676
Düsseldorf	3.447
Köln	3.306

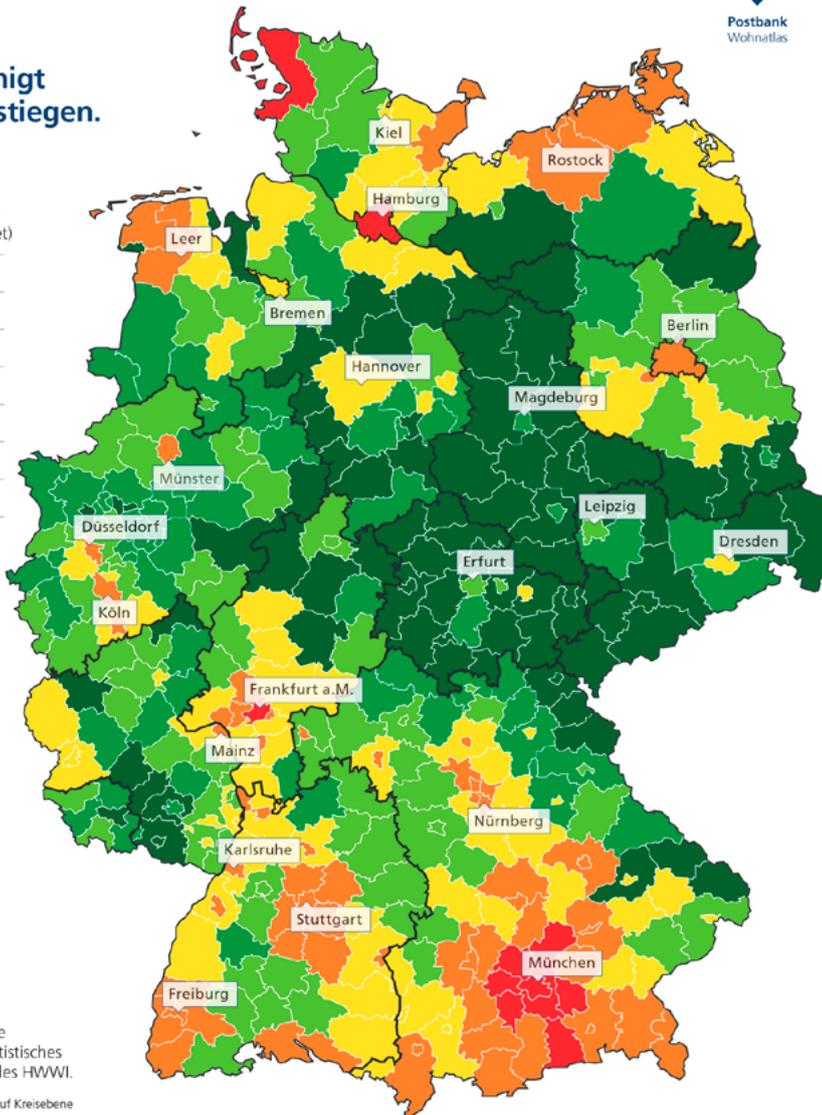
### Legende

Kaufpreis 2017 pro Quadratmeter

603 - 1.200 Euro
1.200 - 1.500 Euro
1.500 - 2.000 Euro
2.000 - 2.500 Euro
2.500 - 4.000 Euro
4.000 - 6.800 Euro

Datenbasis: empirica-systeme  
Marktdatenbank 2018\*; Statistisches Bundesamt; Berechnungen des HWWI.

\* Durchschnittliche Kaufpreise 2017 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)



Der Postbank Wohnatlas 2018 ist eine jährlich erscheinende, mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional bis auf Kreisebene beleuchtet. Für die vorliegende Preisanalyse, die den ersten Studienteil des diesjährigen Wohnatlas darstellt, wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Alkis Henri Otto, Forschungsbereichsleiter Hamburg, Städte und Regionen, vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), die Immobilienpreisentwicklung in den 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städten untersucht.

Tabelle: Teuerste Metropolen

## Teure Speckgürtel

Der Postbank Wohnatlas zeigt, dass das hohe Kaufpreinsniveau 2017 auch für das Umland - den so genannten Speckgürtel - der großen Städte galt. Eine Ausnahme bilden dabei die hohen Preise im Landkreis Nordfriesland. Im Schnitt 5.647 Euro wurden 2017 pro Quadratmeter fällig. Hier sorgen exklusive Ferienwohnungen, besonders auf Sylt, für einen Sondereffekt. Deutlich erkennbar ist ein ausgeprägtes West-Ost- sowie Süd-Nord-Gefälle. „Für den Preisauftrieb bei Immobilien sorgt weiter die anhaltende Niedrigzinsphase, die das sogenannte Betongold bei Sparern und Investoren zu einer gefragten Anlage macht. Dabei profitieren besonders die zentralen Lagen in und um die Metropolen“, sagt Eva Grunwald, Bereichsleiterin für das Immobiliengeschäft Privatkunden bei der Postbank.

## Quadratmeterpreise und Preistrends in deutschen Kreisen und Städten, ohne Metropolen

Rang Stadt: Quadratmeterpreis 2017 / Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1 Nordfriesland: 5646,81 / 13,6%     | 2 München, Landkreis: 5239,92 / 9,9%    |
| 3 Starnberg: 5205,30 / 2,0%          | 4 Miesbach: 4836,15 / 1,5%              |
| 5 Dachau: 4562,83 / 10,7%            | 6 Ebersberg: 4528,81 / 5,9%             |
| 7 Fürstentfeldbruck: 4479,49 / 11,2% | 8 Freising: 4047,16 / 9,1%              |
| 9 Erding: 3996,24 / 20,8%            | 10 Freiburg im Breisgau: 3974,95 / 3,8% |

### Kaufpreisentwicklung von Immobilien in Deutschland



#### Trendregionen mit der höchsten Wertsteigerung\*

- 25,3% Weißenburg-Gunzenhausen
- 20,8% Erding
- 20,6% Fulda
- 20,3% Sömmerda
- 19,2% Potsdam-Mittelmark
- 18,9% Bamberg, Kreis
- 18,7% Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim
- 17,3% Uckermark
- 17,2% Neustadt a. d. Waldnaab
- 16,6% Schweinfurt, Stadt

\* Kaufpreisanstieg in Prozent, inflationsbereinigt

#### Legende

Kaufpreisanstieg in Prozent, inflationsbereinigt

- 15% bis 26%
- 5% bis 15%
- 0% bis 5%
- 5% bis 0%
- 15% bis -5%
- 27% bis -15%

Datenbasis: empirica-systeme  
Marktdatenbank 2018\*\*; Statistisches Bundesamt; Berechnungen des HWWI.

\*\* Durchschnittliche Kaufpreise 2017 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)

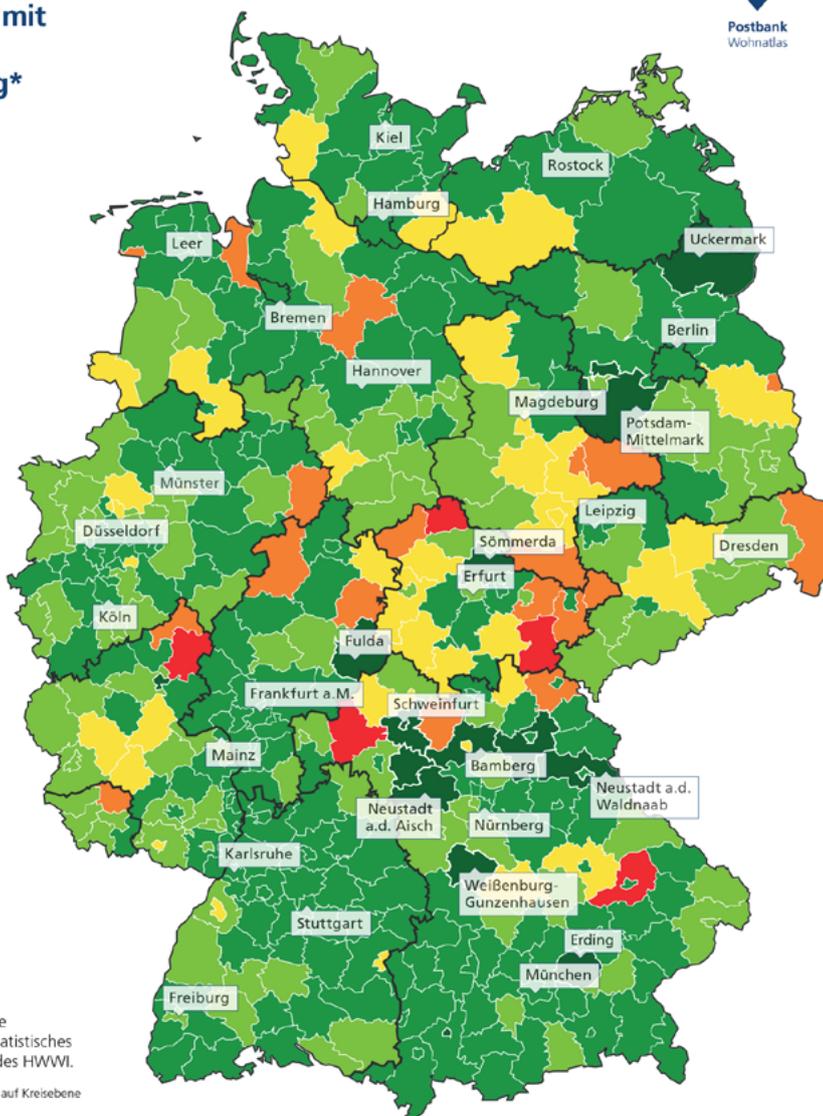


Tabelle: Teuerste Regionen

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

## Wo sich die Spirale am schnellsten dreht

Den mit Abstand rasantesten Preisanstieg verzeichnet der bayerische Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen südlich von Nürnberg. Dort wurden Wohnungen und Häuser gleich um über 25 Prozent teurer. In den Landkreisen Erding (Oberbayern), Fulda (Osthessen) und Sömmerda (Thüringen) kostete der Quadratmeter rund ein Fünftel mehr als noch im Vorjahr.

## In diesen Regionen sind die Preise am stärksten gestiegen

Rang Stadt / Kreis: Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationbereinigt)

1 Weißenburg-Gunzenhausen: 25,3%	2 Erding: 20,8%
3 Fulda: 20,6%	4 Sömmerda: 20,3%
5 Potsdam-Mittelmark: 19,2%	6 Bamberg, Kreis: 18,9%
7 Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim: 18,7%	8 Uckermark: 17,3%
9 Neustadt a.d.Waldnaab: 17,2%	10 Schweinfurt, Stadt: 16,6%

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

## Trend-Regionen jenseits von Suburbia

Es zeigt sich, dass auch außerhalb der klassischen Speckgürtel rund um die Metropolen Trend-Regionen entstehen. Weißenburg-Gunzenhausen ist ein Beispiel dafür. Dort waren die Preise mit 1.931 Euro pro Quadratmeter trotz Preissprung auch 2017 noch erheblich günstiger als etwa im benachbarten Eichstätt, wo 3.262 Euro pro Quadratmeter fällig werden, oder in der nördlich gelegenen, recht hochpreisigen Metropolregion Nürnberg. Ähnlich - wenn auch auf höherem Preisniveau - verhält es sich mit Erding: Der Landkreis grenzt nicht direkt an die Stadt München, ist aber aus der Perspektive der bayerischen Landeshauptstadt die nächst gelegene günstigere Alternative mit Quadratmeterpreisen noch knapp unter 4.000 Euro. Genauso konnten Fulda und Sömmerda ihre Attraktivität steigern und Wertsteigerungen bei den Immobilien verzeichnen. Sömmerda als Einzugsgebiet der stetig an Einwohnern gewinnenden Landeshauptstadt Erfurt gewinnt stark auf niedrigem Niveau.

Beispiele für Trend-Regionen sind auch Potsdam-Mittelmark und ganz besonders die Uckermark. Der Kreis Potsdam-Mittelmark zählt zum gefragten Berliner Umland, verzeichnet mittlerweile Preise von 2.286 Euro pro Quadratmeter und Steigerungen von knapp 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wirklich günstig ist dagegen noch die Uckermark - allerdings auch in größerer Entfernung zur Hauptstadt. Dennoch kosteten Wohnungen und Häuser dort 2017 im Schnitt 1.113 Euro pro Quadratmeter und die Attraktivität steigt. Der Preisauftrieb lag bei gut 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

## Der richtige Zeitpunkt zum Verkauf

Nicht nur Immobilienkäufer sollten die Preise im Auge behalten. Auch wer Haus oder Wohnung verkaufen möchte, sollte die Preistrends genau beobachten. „In Regionen mit fallenden Preisen könnte ein zügiger Verkauf vor finanziellen Verlusten schützen“, sagt Eva Grunwald von der Postbank. Eingebrochen sind die Preise im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr am stärksten in den Kreisen Straubing-Bogen in Niederbayern (-26,4 Prozent), Main-Spessart in Unterfranken (-21,1 Prozent) und im thüringischen Nordhausen (-18,4 Prozent).

**Ralf Palm**