

Führung / Kommunikation

Postbank Wohnatlas 2018: Wohnungen und Häuser bleiben gefragte und wo kann man günstig kaufen

Anlageobjekte mit Chancen auf Wertsteigerungen, zum Beispiel auch für die private Altersvorsorge. Aber wo sind die Bedingungen für Immobilienkäufer besonders vorteilhaft? Antworten gibt der Investitionschancen-Index, den Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) für den Postbank Wohnatlas 2018 berechnet haben. Günstige Bedingungen für Immobilieninvestments weist der Index für etwa jeden zehnten deutschen Kreis aus. In 36 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Immobilien für Selbstnutzer oder auch als Geldanlage zu moderaten Preisen und mit guten Aussichten auf Wertsteigerungen. In weiteren 186 Kreisen ist die Werthaltigkeitsprognose ebenfalls positiv, das aktuelle Preisniveau allerdings schon vergleichsweise hoch.

Investitionschancen außerhalb der Großstädte

Fündig werden Kaufinteressierte bevorzugt außerhalb der Großstädte und besonders im Nordwesten und Süden der Republik. So sind beispielsweise Teile von Niedersachsen sehr attraktiv für Immobilienkäufer geworden. Im Vergleich zur Vorjahresuntersuchung stehen jetzt drei große Landkreise mehr auf der Liste der Regionen mit besonders guten Investitionschancen: Osnabrück, Diepholz und Gifhorn. Immobilienschätze sind auch im nördlichsten Teil Deutschlands zu finden, der Landkreis Schleswig-Flensburg ist so ein guter Tipp. Sogar rund um Hamburg, Deutschlands drittgrößter Metropole, gibt es noch interessante Optionen. Dazu zählen die Landkreise Harburg, Stade, Segeberg, das Herzogtum Lauenburg und Lüneburg. Unweit der Hauptstadt Berlin gibt es in Oberhavel noch vergleichsweise günstige Immobilien mit Potenzial.

Sogar in der Nähe der Metropole Frankfurt am Main, im Main-Kinzig-Kreis, finden sich noch attraktive Investitionschancen. Gleiches gilt für die Regionen um Darmstadt oder Mainz, für die Landkreise Darmstadt-Dieburg und Mainz-Bingen. Entlang der Grenze zwischen Hessen und Rheinland-Pfalz sehen die Experten ebenfalls gleich in mehreren Regionen gute Bedingungen für langfristig lohnende Immobilieninvestments, etwa im Landkreis Bergstraße, in Alzey-Worms, Groß-Gerau sowie im Westerwaldkreis.

Unter den Städten in dieser Region sind laut Index-Berechnungen nur zwei sehr empfehlenswert, wenn es um die Geldanlage in Immobilien geht: Bonn und Worms bieten noch vergleichsweise preiswerten Wohnraum bei guter Wertsteigerungsprognose. Außerhalb des Großraums Berlin bietet das in Thüringen gelegene Weimar attraktive Investitionschancen.

Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2018

Der Postbank Wohnatlas 2018 ist eine jährlich erscheinende, mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional auf Kreisebene beleuchtet. Die vorliegende Analyse ist der dritte Studienteil des diesjährigen Wohnatlas. Untersucht wurden dafür unter der Leitung von Diplom-Volkswirtin Dörte Nitt-Drießelmann, Senior Researcherin beim Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), die regionalen Ertragschancen eines Immobilieninvestments in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten.

Schlechte Karten für Käufer im Süden der Republik

Im Freistaat Bayern, für den außerhalb der nördlichen Landkreise fast flächendeckend durch positive Preisentwicklungen erwartet werden, glänzt nur ein Landkreis mit vergleichsweise moderaten Immobilienpreisen: Im niederbayerischen Straubing-Bogen unweit von Regensburg sind die Kaufpreise den örtlichen Mieten noch nicht so weit enteilt wie in anderen Landstrichen Bayerns. Steigende Preise am Immobilienmarkt sorgen in Baden-Württemberg für eine ähnliche Tendenz: Wiesen im Vorjahr noch zehn Kreise besonders gute Investitionschancen auf, sind es in der diesjährigen Untersuchung nur noch sechs. Auszahlen könnte sich der Blick in den äußersten Südwesten an den Grenzen zu Frankreich und zur Schweiz. Regionen mit Potenzial sind etwa die Kreise Rastatt, Ortenaukreis, Lörrach und Waldshut.

Wo sich Investitionen am meisten lohnen

Immobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend



Postbank
Wohnatlas

Der Investitionschancen-Index zeigt, wo Preise noch moderat und die Werthaltigkeitsprognosen positiv sind

In 36 von 401 Kreisen sind die Bedingungen für Immobilieninvestments besonders gut.

In weiteren 186 Kreisen ist die Werthaltigkeitsprognose positiv bei vergleichsweise hohem aktuellem Preisniveau.

Index Investitionschancen

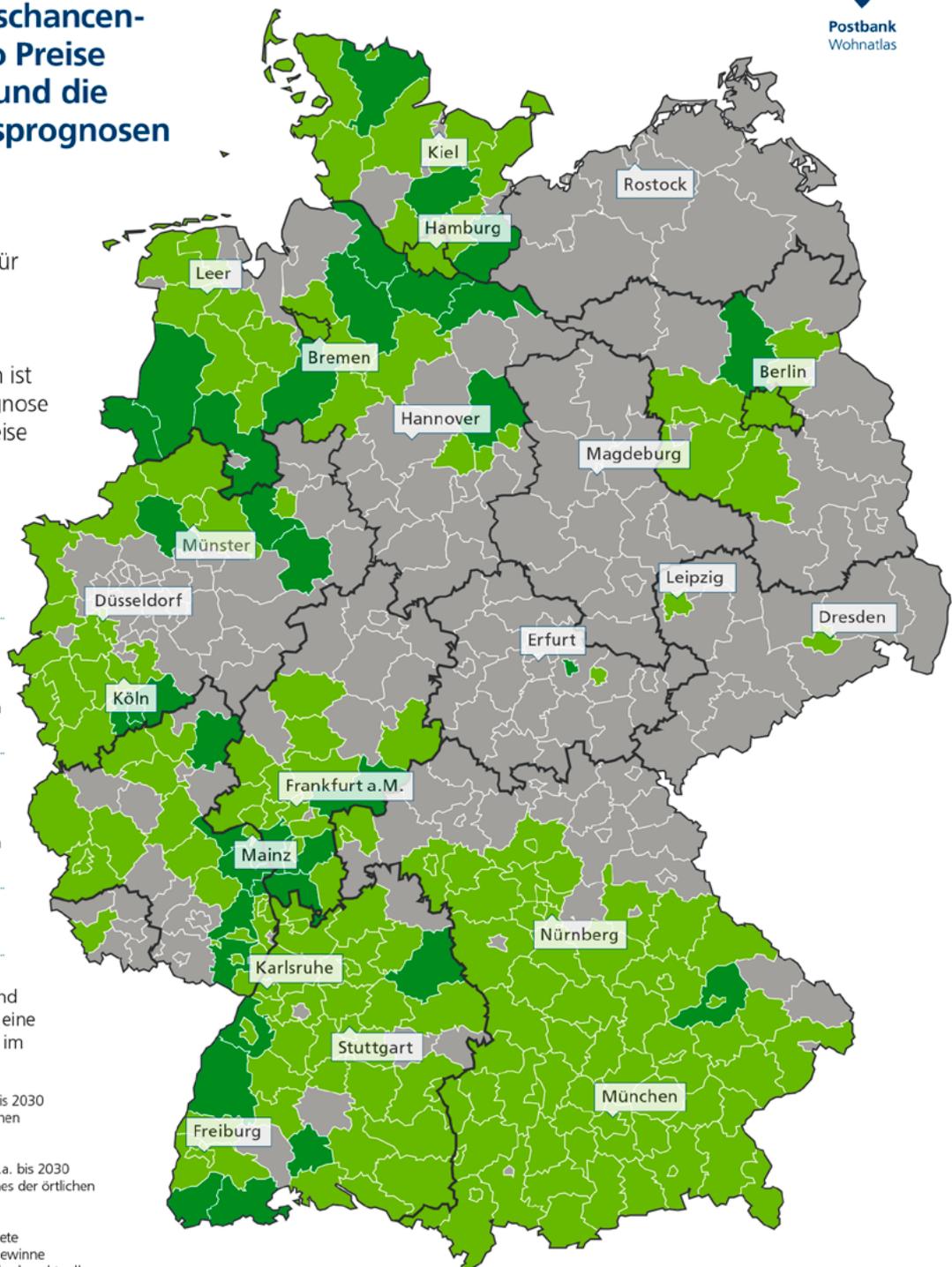
- 2** Hohe positive Preisentwicklung bei moderatem Kaufpreis in Relation zur Miete*
- 1** Leichte positive Preisentwicklung und/oder hoher Kaufpreis in Relation zur Miete**
- 0** Negative Preisentwicklung (real)

Basis: Kaufpreis, Mietpreis und Werthaltigkeitsprognose für eine 70-Quadratmeter-Wohnung im jeweiligen Kreis

* Preisentwicklung > 0,5% real p.a. bis 2030 und Kaufpreis als Vielfaches der örtlichen Jahresnettokaltmiete < 22,5.

** Preisentwicklung real 0 bis ≥ 0,5 p.a. bis 2030 positiv und/oder Kaufpreis als Vielfaches der örtlichen Jahresnettokaltmiete ≥ 22,5.

Ein hoher Kaufpreis in Relation zur Miete birgt das Risiko, dass erwartete Wertgewinne (Trendentwicklung) bereits spekulativ in den aktuellen Wohnungspreis eingeflossen sind.



Quelle: Postbank

Indikatoren für ein Immobilieninvestment

In die Berechnung des Investitionschancen-Index wurden zwei wesentliche Faktoren einbezogen: Wie werden sich die Preise bis 2030* voraussichtlich entwickeln? 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 70-Quadratmeter-Wohnung in örtlichen Jahresnettokalmmieten aus. Ein hoher Vervielfältiger kann bedeuten, dass ein Teil des bis 2030 erwarteten Preiswachstums bereits jetzt schon realisiert wurde. 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 Jahresnettokalmmieten für den Wohnungskauf.

Prognose Reales Preiswachstum pro Jahr in Prozent bis 2030 nach dem HWWI-Wohnungsmarktmodell

In die Kaufpreisprognose des HWWI für die 401 kreisfreien Städte und Landkreise sind die Angebots- und Nachfrageentwicklung anhand verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltsgröße, Einkommensentwicklung, Wohnausgaben und Wohnungsangebot eingeflossen. Das HWWI-Wohnungsmarktmodell vollzieht nach, wie sich die Faktoren wechselseitig beeinflussen. Am Ende der Modellrechnung steht die Kaufpreisprognose für den Zeitraum 2017-2030.

In den Metropolen hängen die Kaufpreise die Mieten ab

In den deutschen Großstädten deuten Bevölkerungs- und Einkommensprognosen zwar weiterhin auf steigende Nachfrage und Wertgewinne bis 2030 hin - allerdings sind die Immobilienpreise bereits vergleichsweise hoch und liegen teils deutlich über der 22,5-fachen Jahresnettokalmmiete, die Mieter in der Region zu zahlen hätten. In München, Hamburg und Berlin entsprechen die Kaufpreise mehr als 30 Jahresnettokalmmieten. "Hier sollten Interessenten genau hinsehen und das Preis-Leistungs-Verhältnis prüfen. Es hängt sehr vom einzelnen Objekt ab - von der Bausubstanz, der Ausstattung und vor allem der Lage der Immobilie. Stimmen all diese Faktoren, können durchaus auch hohe Preise gerechtfertigt sein", sagt Eva Grunwald, Bereichsleiterin für das Immobiliengeschäft Privatkunden bei der Postbank. "Wer unsicher ist, sollte sich unbedingt kompetente Beratung von einem Immobilienfachmann holen."

Und nicht nur für die Metropolen gilt: Eine Kaufentscheidung sollte nicht allein vom Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen abhängig gemacht werden. "Ein Investment kann auch aus anderen Gründen sinnvoll sein, etwa zum Vermögensaufbau oder zur Alterssicherung", sagt Eva Grunwald.

Ralf Palm

MENSCH

trifft Digitalisierung – für mehr Effizienz, die Sie voranbringt.



techem

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.