

Der Zuwachs bei Immobilienpreisen hat sich im zweiten Corona-Jahr beschleunigt



Postbank
Wohnatlas

Im Jahr 2021 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt um 14,2 % angestiegen.

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

München	9.732
Frankfurt am Main	6.586
Hamburg	6.489
Berlin	5.528
Stuttgart	5.361
Düsseldorf	5.345
Köln	4.898

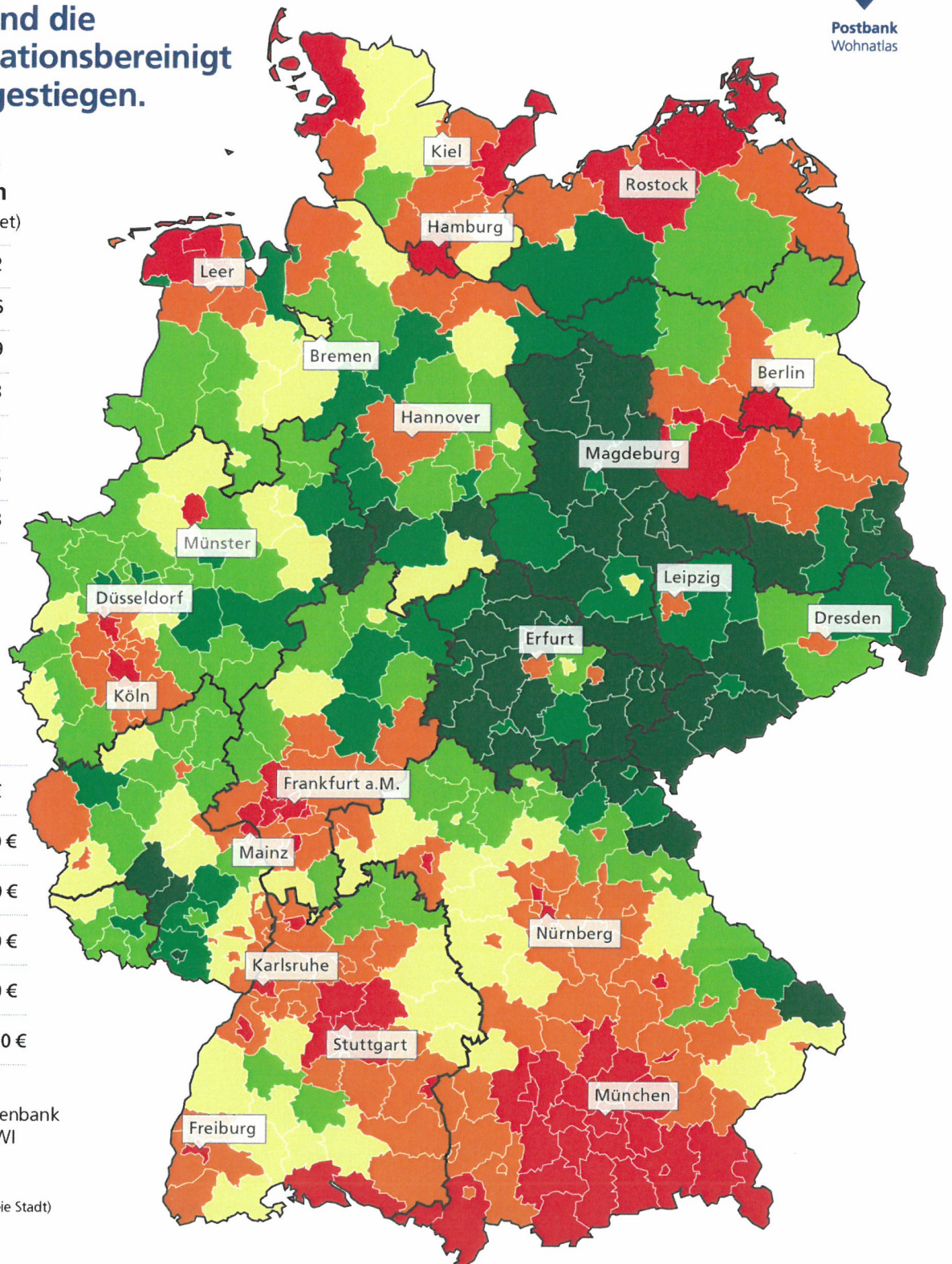
Legende

Kaufpreis 2021 pro Quadratmeter

	850 bis kleiner 1.500 €
	1.500 bis kleiner 2.000 €
	2.000 bis kleiner 2.500 €
	2.500 bis kleiner 3.000 €
	3.000 bis kleiner 4.000 €
	4.000 bis kleiner 10.000 €

Datenbasis: VALUE Marktdatenbank (2022)*; Berechnungen HWWI

*Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) 2021 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)



Postbank Wohnatlas 2022 / Immobilienpreise fliegen 2021 zu neuen Höhen

2022-03-25T10:30:00

Bonn (ots) -

- **Anstieg beschleunigt sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich**
- **Jetzt werden auch Städte in Ost- und Mitteldeutschland teurer**
- **Preise in den Speckgürteln steigen stärker als in teuren Metropolen**

Im zweiten Corona-Jahr 2021 sind die Preise für Wohneigentum in Deutschland weiter gestiegen - und dies mit noch deutlich höherem Tempo als in den Vorjahren. In 98 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte verteuerten sich Eigentumswohnungen im Bestand. Im Durchschnitt über alle Regionen hinweg lag der Preisanstieg gegenüber 2020 inflationsbereinigt bei 14,2 Prozent, er beschleunigte sich damit deutlich. 2020 hatte das Plus noch 9,6 Prozent betragen, im Jahr davor 9,3 Prozent. Dabei kletterten die Preise nicht allein in den Metropolen und, teils noch stärker, in ihrem Umland. Der Trend erfasste auch zuvor eher unbeachtete Städte im ost- und mitteldeutschen Raum - etwa Chemnitz oder Salzgitter. Dies sind Ergebnisse der Studie "Postbank Wohnatlas 2022".

Anhaltend niedrige Zinsen, ungebremste Nachfrage und ein stagnierendes Angebot bestimmten 2021 den Immobilienmarkt in Deutschland. "Die neuen Rekorde auf dem Immobilienmarkt werden von der Angst vor einer Zinserhöhung sowie steigender Inflation begünstigt. Viele Deutsche flüchten sich in Betongold und schließen dabei zunehmend die Städte in zweiter Reihe mit ein, nachdem Metropolen wie München bereits als überbewertet gelten", sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank. "Die Corona-Pandemie hat den Wunsch nach dem eigenen Zuhause nur noch bestärkt und den Radius erweitert."

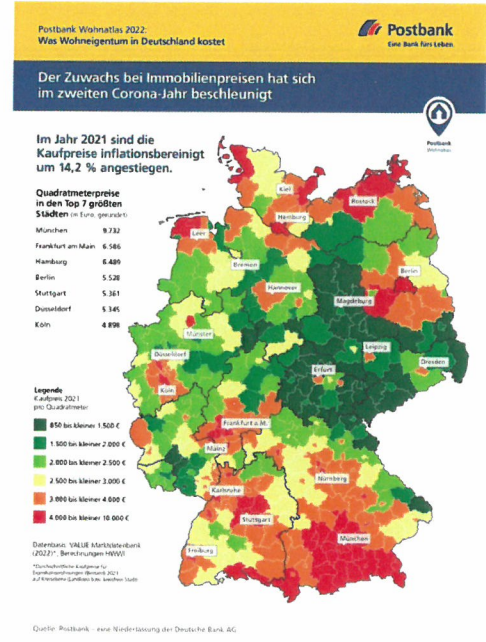
Düsseldorf mit größtem Preiszuwachs, München weiterhin teuerstes Pflaster

Deutschlands teuerstes Pflaster ist nach wie vor München. Nirgendwo anders müssen Käufer*innen für den Quadratmeter so viel bezahlen wie in der bayerischen Landeshauptstadt. Der Preis für Eigentumswohnungen im Bestand stieg um weitere 9,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr und lag 2021 bei durchschnittlich 9.732 Euro pro Quadratmeter. Zweitteuerste Großstadt ist Frankfurt am Main, hier wurden im Schnitt 6.586 Euro pro Quadratmeter fällig. Hamburg rangiert im Ranking der sogenannten Big Seven, den sieben größten deutschen Metropolen, mit 6.489 Euro pro Quadratmeter auf Platz drei vor Berlin mit 5.528 Euro.

Tabelle: Teure Metropolen

Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in den Top 7 der deutschen Städte

1.) Rang				
2.) Stadt				
3.) Quadratmeterpreis 2021				
4.) Kaufpreisanstieg 2020-2021 in Prozent (inflationsbereinigt)				
5.) Kaufpreisanstieg 2020-2021 in Euro je qm				
1.).....2.).....	3.).....	4.).....	5.).....	
1. ...München.....	9.731,59.....	9,89%.....	1.118,76	
2. ...Frankfurt am Main.....	6.586,11.....	5,76%.....	536,04	



Weiterführende Informationen

<http://www.postbank.de>

Das Presseportal ist ein Service von news aktuell und die Datenbank für Presseinformationen im deutschsprachigen Raum. www.presseportal.de

3. ...Hamburg.....	6.488,89.....	13,42%.....	919,90
4. ...Berlin.....	5.527,53.....	8,06%.....	554,84
5. ...Düsseldorf.....	5.361,27.....	15,31%.....	833,55
6. ...Stuttgart.....	5.344,61.....	7,23%.....	500,24
7. ...Köln.....	4.897,50.....	11,83%.....	636,33

Wohnungen im Bestand in Euro

Quellen: VALUE AG (empirica-systeme Marktdatenbank), Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Den höchsten Preiszuwachs unter den Big Seven verzeichnete Düsseldorf. Er lag mit 15,3 Prozent deutlich höher als 2020 (9,4 Prozent) und 2019 (7,8 Prozent). Auf Rang zwei rangierte Hamburg mit einem Plus von 13,4 Prozent. Damit schließt die Hansestadt beim Preisniveau weiter zu Frankfurt auf, wo die Preise nur um 5,8 Prozent zulegten. Auch in Köln, der vergleichsweise günstigsten Stadt unter den sieben Metropolen, zogen die Preise mit 11,8 Prozent stark an. Dennoch kostete der Quadratmeter 2021 dort nur halb so viel wie in München.

Nordsee-Nähe wird teurer und Landkreis München holt gegenüber Starnberg auf

Der bundesweit teuerste Landkreis liegt weiterhin in Nordseenähe: Im Landkreis Nordfriesland, zu dem die beliebten Inseln Sylt, Föhr und Amrum, aber auch Ferienorte wie St. Peter Ording gehören, kostete der Quadratmeter für Eigentumswohnungen im Bestand im vergangenen Jahr im Schnitt 7.977 Euro. Auch hier beschleunigte sich der Anstieg gegenüber Vorjahr auf 14,3 Prozent (2020: 4,8 Prozent).

Unter den Top 10 der teuersten Landkreise finden sich neben Nordfriesland nur Landkreise aus dem Speckgürtel Münchens und aus den Feriengebieten des Alpenvorlandes. In dieser Gruppe legten die Preise im Landkreis Miesbach mit 14,9 Prozent am stärksten zu, so dass der Abstand zu Nordfriesland 2021 nur noch wenige Euro beträgt. Im Landkreis Starnberg schwächte sich der Zuwachs auf 6,2 Prozent ab, wodurch die Region vom Landkreis München von Platz drei verdrängt wurde.

Für alle genannten Landkreise gilt: Die Quadratmeterpreise sind so hoch wie nie zuvor. Nur in drei der genannten zehn Kreise liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen noch unter 6.000-Euro, vier von ihnen liegen bereits jenseits der 7.000 Euro-Marke.

Tabelle: Top Ten der teuersten Landkreise

Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in deutschen Landkreisen

1.) Rang				
2.) Stadt/Kreis				
3.) Bundesland				
4.) Quadratmeterpreis 2021				
5.) Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)				
1.).....2.).....3.).....4.).....5.)...				
1.....	Nordfriesland.....	Schleswig-Holstein.....	7.977,15.....	14,27%
2.....	Miesbach.....	Bayern.....	7.973,49.....	14,92%
3.....	München (Landkreis).....	Bayern.....	7.453,68.....	10,12%
4.....	Starnberg.....	Bayern.....	7.257,71.....	6,18%
5.....	Dachau.....	Bayern.....	6.566,06.....	10,06%
6.....	Ebersberg.....	Bayern.....	6.343,20.....	14,16%

7.....Fürstentfeldbruck.....Bayern.....	6.246,35.....	8,53%
8.....Garmisch-Partenkirchen...Bayern.....	5.995,00.....	10,87%
9.....Freising.....Bayern.....	5.961,92.....	12,12%
10....Bad Tölz-Wolfratshausen...Bayern.....	5.581,64.....	7,71%

Wohnungen im Bestand in Euro

Quellen: VALUE AG (empirica-systeme Marktdatenbank), Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Preise im Umland der "Big Seven" legen stärker zu als in den Metropolen

Bei der Preisdynamik liefen die Umland-Kreise der Big Seven den Städten den Rang ab. Den höchsten Anstieg verzeichnete der Berliner Speckgürtel, wo eine steigende Nachfrage auf ein besonders knappes Angebot traf: Während das Plus für Eigentumswohnungen im Bestand in der Hauptstadt bei 8,1 Prozent lag, erreichte es im Landkreis Oder-Spree 45,2 Prozent. Und obwohl Potsdam mittlerweile schon fast so teuer wie Berlin ist, legten die Preise dort nochmals um 27,3 Prozent zu. In Dahme-Spreewald mussten Kaufende 2021 rund 26 Prozent mehr bezahlen als 2020, im Märkisch-Oderland 23,7 Prozent. Die Unterschiede beim Preisniveau schrumpfen folglich, sind aber noch vorhanden: Während 2021 in Berlin 5.528 Euro pro Quadratmeter fällig wurden, waren es etwa in Oder-Spree 3.490 Euro.

"Seit inzwischen zwei Jahren andauerndes Homeoffice hat viele Menschen über einen Umzug aus der Großstadt in das Umland nachdenken lassen. Trotz deutlich steigender Preise können sich Normalverdienende hier noch am ehesten eine Wohnung mit Arbeitszimmer und Garten leisten, während familientaugliche Immobilien in den Metropolen nicht zu finden sind", sagt Grunwald. "Interessierte müssen jedoch genau hinsehen. Potsdam ist inzwischen fast genauso teuer wie Berlin und auch der Preisabstand zwischen München oder Stuttgart zu ihren beliebtesten Umlandkreisen schrumpft merklich."

In Deutschlands teuerster Stadt München stiegen die Preise 2021 um 9,9 Prozent, im Landkreis Miesbach hingegen um 14,9 Prozent, in Ebersberg um 14,2 Prozent und in Freising um 12,1 Prozent. Obwohl sich Immobilien in Hamburg um 13,4 Prozent verteuerten, konnten die Umland-Kreise Segeberg (17,8 Prozent) und Pinneberg (17,2 Prozent) dies noch toppen. Allerdings: Trotz der Aufholjagd sind Eigentumswohnungen im Umland weiterhin deutlich günstiger als in der Hansestadt. So ist der Quadratmeterpreis im Landkreis Segeberg mit 3.371 Euro pro Quadratmeter nur rund halb so hoch. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Köln, dessen Preisanstieg (11,8 Prozent) noch von den Landkreisen Rhein-Sieg-Kreis (16,3 Prozent), Rheinisch-Bergischer Kreis (16,9 Prozent) und Mettmann (13,2 Prozent) übertroffen wurde. Rund um Frankfurt am Main verzeichneten etwa der Main-Kinzig-Kreis, Groß-Gerau und der Wetteraukreis eine größere Preisdynamik als die Stadt. Einzige Ausnahme ist Düsseldorf, wo der Anstieg noch stärker war als etwa in Mettmann (13,2 Prozent) oder Duisburg (11,9 Prozent).

Hohe Preissteigerungen in bisher günstigen Großstädten

Die hohen Preise in den Big Seven sorgen aber auch dafür, dass andere Städte in den Fokus rücken. Zu den teuersten zehn Städten Deutschlands zählen Potsdam, Freiburg im Breisgau und Heidelberg - alle drei mit Quadratmeterpreisen jenseits der 5.000-Euro-Marke.

Generell haben Eigentumswohnungen im Bestand in allen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner*innen an Wert gewonnen, der durchschnittliche Preisanstieg gegenüber Vorjahr lag dort bei rund 12 Prozent. Am stärksten legten sie mit 29,5 Prozent in Erfurt zu, gefolgt von Potsdam mit 27,3 Prozent und Chemnitz mit fast 22 Prozent. In Bielefeld, Salzgitter und Halle (Saale) lag das Plus bei mehr als 18 Prozent. "Es zeigen sich deutliche Nachholeffekte in den preisgünstigen Großstädten Ost- und Mitteldeutschlands", sagt Grunwald von der Postbank. "Während sich die Big Seven seit Jahren zu neuen Höhen aufschwingen, blieben sehr deutliche Anstiege in den mittel- und ostdeutschen Großstädten lange aus."

Trotz der beginnenden Aufholjagd sind viele dieser Städte im Vergleich zu den anderen deutschen Städten ab 100.000 Einwohner*innen noch günstig. Eigentumswohnungen im Bestand kosteten 2021 im niedersächsischen Salzgitter mit 1.666 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu München nur rund

ein Sechstel. Im sächsischen Chemnitz war der Quadratmeter für rund 1.672 Euro zu haben, in der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, Magdeburg, für 1.984 Euro.

Tabelle: Städte ab 100.000 Einwohner*innen mit den stärksten prozentualen Preiszuwächsen

Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Bestand

1.) Rang

2.) Stadt/ Kreis

3.) Bundesland

4.) Quadratmeterpreis 2021

5.) Kaufpreisanstieg in Prozent (inflationsbereinigt)

1.).....2.).....3.).....4.).....5.).....

1.....Erfurt.....Thüringen.....	3.111,41.....	+29,45%
2.....Potsdam.....Brandenburg.....	5.325,62.....	+27,26%
3.....Chemnitz.....Sachsen.....	1.671,52.....	+21,70%
4.....Bielefeld.....Nordrhein-Westfalen.....	2.741,35.....	+19,42%
5.....Salzgitter.....Niedersachsen.....	1.665,69.....	+18,86%
6.....Halle(Saale).....Sachsen-Anhalt.....	2.640,02.....	+18,71%
7.....Wuppertal.....Nordrhein-Westfalen.....	2.087,99.....	+17,64%
8.....Lübeck.....Schleswig-Holstein.....	3.999,98.....	+17,07%
9.....Magdeburg.....Sachsen-Anhalt.....	1.984,41.....	+16,90%
10.....Oldenburg (Oldenburg).....Niedersachsen.....	3.474,71.....	+16,59%

Wohnungen im Bestand in Euro

Quellen: VALUE AG (empirica-systeme Marktdatenbank), Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Mittelstädte nicht unterschätzen

Für Kaufinteressierte lohnt auch der Blick in die so genannten Mittelstädte. "Zentren mit kurzen Wegen, schmucke Innenstädte, gute Infrastruktur sowie Nähe zum grünen Umland locken Immobiliensuchende, die anderenorts keine attraktiven Objekte zu vergleichsweise günstigen Preisen mehr finden können", sagt Grunwald. "Allerdings ist das Angebot in Städten dieser Größenordnung häufig geringer, so dass schon kleinere Veränderungen im Nachfrageverhalten oder in der Angebotsstruktur zu deutlichen Preisveränderungen gegenüber dem Vorjahr führen können." Unter den Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern mit besonders hohem Preisanstieg lagen mit Hof, Amberg, Kempten (Allgäu) und Passau vier in Bayern. Die Hochschulstadt Hof, gelegen an der Saale, war mit durchschnittlich 1.884 Euro pro Quadratmeter in 2021 noch erschwinglich, wohingegen in Kempten im Allgäu bereits fast 4.000 Euro in Rechnung gestellt wurden. Auch in Weimar (Thüringen), Emden (Niedersachsen) und Frankenthal (Rheinland-Pfalz) stiegen die Preise stark an.

Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2022

Der Postbank Wohnatlas 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 Diplom-Volkswirtin Dörte Nitt-Drießelmann, Senior Researcherin beim Hamburger WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), die Immobilienpreisentwicklung in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht.

Pressekontakt:

Postbank
Oliver Rittmaier
+49 228 920 12126
presse@postbank.de

Permalink:



<https://www.presseportal.de/pm/6586/5180227>

PRESSEPORTAL