

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

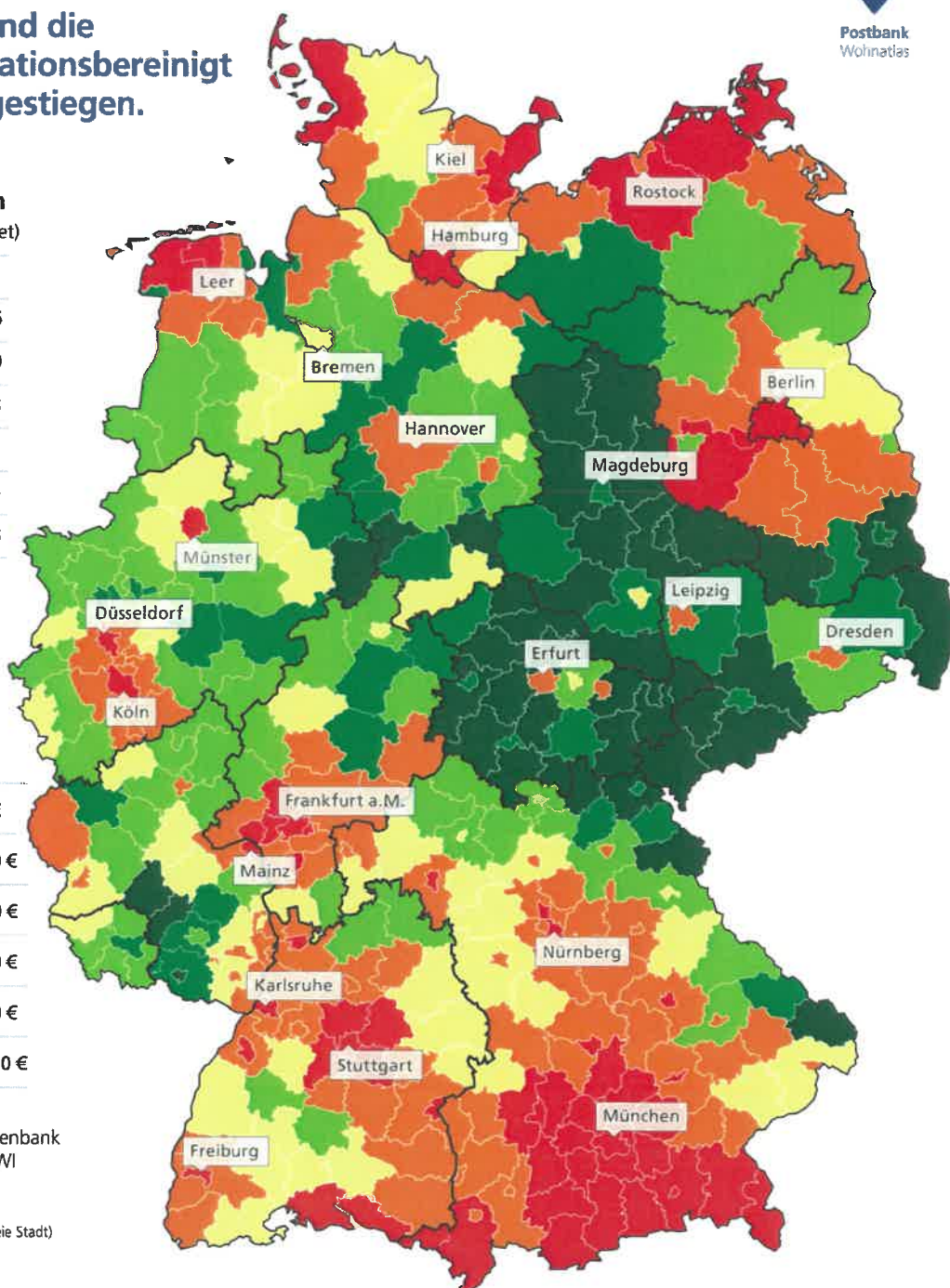
Legende

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)



Rasanter Preisanstieg – was kostet Wohnen heute?

Die Immobilienpreise in Deutschland kennen offenbar nur eine Richtung: Aufwärts! Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung 2021 noch einmal deutlich beschleunigt: Der Preisanstieg betrifft nicht nur die Metropolen und ihr Umland, sondern jetzt auch Städte „aus der zweiten Reihe“. Der aktuelle Postbank Wohnatlas gibt Ihnen einen interessanten Einblick.



Unsere Empfehlung

Hier finden Sie unsere Baufinanzierungsprodukte

Beitrag weiterleiten

Teure Metropolen

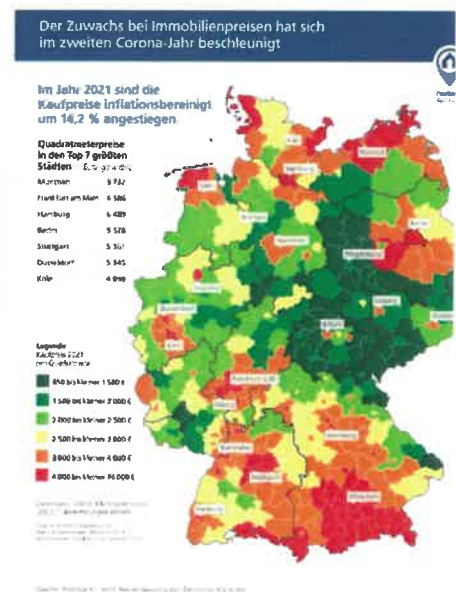
Deutschlands teuerstes Pflaster ist nach wie vor München. Nirgendwo anders müssen Kaufwillige für den Quadratmeter so viel bezahlen wie in der bayerischen Landeshauptstadt. Der Preis für Eigentumswohnungen im Bestand lag 2021 bei durchschnittlich 9.732 Euro pro

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. Köln ist die vergleichsweise günstigste Metropolstadt. Auch hier zogen die Preise 2021 deutlich an. Dennoch kostete der Quadratmeter dort nur halb so viel wie in München.

„Big Seven“ – Preisprognose für die größten 7 Städte

Wohnimmobilien gewinnen teilweise bis 2035 noch an Wert

Bei fast der Hälfte der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte gewinnen Immobilien bis 2035 weiterhin noch an Wert. Vor allem für den süddeutschen sowie den Hamburger und Berliner Raum sowie das Weser-Ems-Gebiet erwarten die Experten weitere Steigerungen.



Prognose: Preisentwicklung in den „Big Seven“ 2021-2035

› [Download Bild-Datei \(PNG, 508,6 KB\)](#)

Reales durchschnittliches Preiswachstum pro Jahr in Prozent

RangStadt	Preistrend in %	Preis pro qm 2021*
1München	2,19	9.731,59
2Frankfurt am Main	1,59	6.583,11
3Köln	1,35	4.897,50
4Stuttgart	1,31	5.344,61
5Berlin	1,01	5.527,53

6Düsseldorf	0,93	5.361,27
7Hamburg	0,65	6.488,89

* Wohnungen im Bestand in Euro

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

Somit bleiben die Metropolen und ihr Umland weiterhin attraktiv. Das liegt an erwarteten Bevölkerungszuwächsen von mehr als fünf Prozent in Großstädten, dem Umland der Big Seven sowie in vielen bayrischen Regionen. Neben der demografischen Entwicklung wird hier auch die erwartete Einkommensentwicklung die Kaufpreise treiben. In zentralen Lagen übersteigt die Nachfrage vielerorts das Angebot, was die Preise weiter in die Höhe schnellen lässt.

Allerdings hat für einen Großteil der Regionen der Preisboom ein Ende. Insbesondere im westlichen Mitteldeutschland werden die Kaufpreise auf dem aktuellen Preisniveau verharren. Für weite Teile Ostdeutschlands – mit Ausnahme von Berlin, Potsdam, Leipzig, Jena, Erfurt und Weimar – ist sogar mit sinkenden Kaufpreisen für Immobilien zu rechnen.

So wird berechnet

Für 401 kreisfreien Städte und Landkreise werden Angebots- und Nachfrageentwicklungen auf Basis verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltsgröße, Einkommensentwicklung sowie zu Wohnausgaben und Wohnungsangebot modelliert. Wie sich diese Faktoren gegenseitig beeinflussen, vollzieht das HWWI-Wohnungsmarktmodell nach. Am Ende der Modellrechnung steht die Kaufpreisprognose für den Zeitraum 2021-2035. Ausgewiesen wird der durchschnittliche jährliche reale Preistrend.

Weitere Städte und Landkreise als Alternative

Seit inzwischen zwei Jahren andauerndes Homeoffice hat viele Menschen offenbar 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.

Traum vom Eigenheim in strukturschwachen

Regionen wagen?

Städte und Landkreise außerhalb der großen Zentren rücken bei den aktuellen Immobilienpreisen damit in den Fokus. Auch diese punkten in der Regel mit guter Infrastruktur – aber noch zu erschwinglichen Preisen. Allerdings sollte man genauer hinsehen, ob Ausstattung und Lage den angebotenen Preis widerspiegeln.

Wertverluste bei Immobilien drohen dagegen in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen. Das trifft insbesondere auf viele Regionen in den ostdeutschen Bundesländern Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern zu. Hier sind in den kommenden Jahren deutlich schrumpfende Bevölkerungszahlen zu erwarten. Zudem altert die Bevölkerung stark, was zu weiteren Kaufkrafteinbußen der Bevölkerung führt.



[Mehr zum Thema](#)