

# Postbank Wohnatlas 2019 - Trendwende am Immobilienmarkt nicht in Sicht

## Preise schneller gestiegen als im Vorjahr

### Preisauftrieb erfasst ländlichen Raum

Postbank Wohnatlas 2019:  
Was Wohneigentum in Deutschland kostet



## Immobilienmarkt weiter im Aufwärtstrend



Postbank  
Wohnatlas

Im Jahr 2018 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt um 7,2% angestiegen

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

München	7.509
Frankfurt am Main	5.058
Hamburg	4.587
Stuttgart	4.225
Berlin	4.166
Düsseldorf	3.772
Köln	3.596

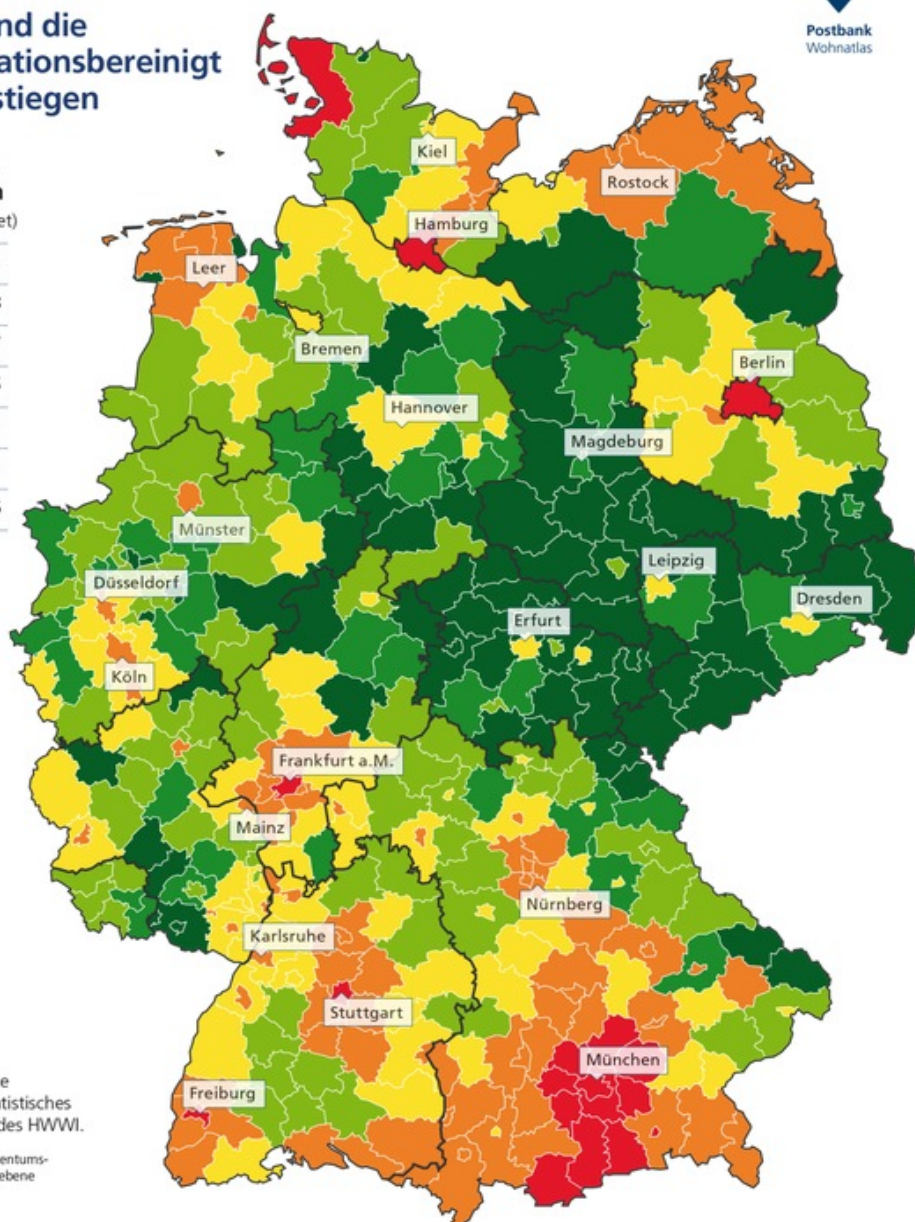
#### Legende

Kaufpreis 2018 pro Quadratmeter

600 - 1.200 Euro
1.200 - 1.600 Euro
1.600 - 2.000 Euro
2.000 - 2.500 Euro
2.500 - 4.000 Euro
4.000 - 7.600 Euro

Datenbasis: empirica-systeme  
Marktdatenbank 2019\*; Statistisches Bundesamt; Berechnungen des HWWL.

\* Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) 2018 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)



Die Nachfrage nach Wohneigentum in Deutschland ist ungebrochen, die Märkte sind besonders in den Großstädten umkämpft. Das treibt die Preise - auch abseits der begehrten Metropolen. So konnten sich Immobilienverkäufer im Jahr 2018 in mehr als 90 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte über höhere Verkaufspreise freuen, als noch im Vorjahr. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise stiegen somit in 365 von 401 Kreisen und Städten an, während im Jahr 2017 lediglich 242 Kreise einen Preisanstieg verbuchten. Im bundesweiten Mittel lag das Plus inflationsbereinigt bei 7,2 Prozent - und fiel damit noch stärker aus als im Vorjahr. Nicht nur die Großstädte, auch der ländliche Raum verzeichnete teils kräftige Preissteigerungen. Dies sind Ergebnisse der Studie "Postbank Wohnatlas 2019" zur Preisentwicklung im Immobilienmarkt.

"Die Immobilienpreise kennen derzeit nur eine Richtung, nämlich aufwärts. Solange die Niedrigzinsphase anhält und Baukredite günstig sind, ist eine Trendwende nicht zu erwarten", sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank.

München bleibt Spitzenreiter

Mit Abstand am teuersten ist und bleibt München. Im vergangenen Jahr wurde die 7.000-Euro-Schwelle beim Quadratmeterpreis durchbrochen; der Durchschnittswert für Bestandsbauten in der bayerischen Landeshauptstadt lag bei 7.509 Euro. Das sind 8,7 Prozent mehr als im Jahr 2017. Frankfurt am Main bleibt im Ranking der teuersten Städte Deutschlands weiter auf Platz zwei mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.058 Euro. Der starke Anstieg um 10,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sorgt dafür, dass sich die deutsche Bankenmetropole spürbar von der Hansestadt Hamburg absetzt, die mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.587 Euro auf Platz drei liegt. Berlin holt weiter auf und verzeichnet erneut den steilsten Preisanstieg der sogenannten Big Seven, der sieben größten deutschen Metropolen: Hier kletterten die Quadratmeterpreise um 11,4 Prozent auf im Schnitt 4.166 Euro. Im Ranking liegt die deutsche Hauptstadt damit auf Platz fünf.

#### **Tabelle: Teure Metropolen Quadratmeterpreise und Preistrends in den Top 7 der deutschen Städte**

Rang / Stadt	Quadratmeterpreis 2018	Kaufpreisanstieg (in %)*
1 München	7.508,93	8,70% 2
Frankfurt am Main	5.057,52	10,47% 3
Hamburg	4.586,63	7,00% 4
Stuttgart	4.225,05	8,04% 5
Berlin	4.165,77	11,41% 6
Düsseldorf	3.772,05	7,53% 7
Köln	3.595,60	6,87%

\* inflationsbereinigt Basis: Kaufpreise Bestandsbauten in Euro Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Süd-Nord-Gefälle bei den Preisen

Das Preisplus in den meisten Großstädten liegt auch 2018 über dem bundesweiten Mittel von 7,2 Prozent. Ausnahmen bilden Hamburg und Köln mit etwas geringeren Steigerungsraten. Auch im Umland der Metropolen - dem sogenannten Speckgürtel - bleibt das Kaufpreinsniveau hoch, wie der Postbank Wohnatlas zeigt. "Dennoch werden die meisten Wohnungen und Häuser auf dem Markt schnell verkauft", beobachtet Eva Grunwald. Sie rät Kaufinteressierten genau hinzusehen - einzelne Objekte könnten übersteuert sein. "In einigen begrenzten Märkten, wie den In-Vierteln der Großstädte, drohen die Preise zu überhitzen."

Deutlich erkennbar ist ein kräftiges Süd-Nord-Gefälle: Deutschlands teuerste Regionen liegen fast ausnahmslos im Süden; unter den Top Ten finden sich acht bayerische Landkreise. In mittlerweile fünf Landkreisen hat der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohneigentum die 5.000-Euro-Marke geknackt. Teuerster Landkreis ist Miesbach (Bayern) mit durchschnittlich 5.615 Euro pro Quadratmeter. Der Kreis gehört zum erweiterten Speckgürtel Münchens. Die bayerische Landeshauptstadt ist von hier aus noch gut mit der S-Bahn erreichbar. Aber auch exklusive Ferienwohnungen am Tegernsee und Domizile mit Alpen-Panorama sind sehr gefragt. Ein ähnlicher Effekt zeigt sich im Landkreis Nordfriesland, zu dem unter anderem das hochpreisige Sylt gehört. Dort wurden 2018 im Schnitt 5.588 Euro pro Quadratmeter fällig, was allerdings knapp drei Prozent weniger sind, als im Vorjahr. Erstmals seit Jahren gaben die Preise damit etwas nach. Ob der Preiszenit für Nordfriesland damit überschritten ist, wird sich in der kommenden Zeit zeigen.

## **Tabelle: Teuerste Regionen**

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

Rang / Stadt bzw. Kreis	Bundesland	Quadratmeterpreis 2018	Kaufpreisanstieg (in %, inflationsbereinigt)
1 Miesbach	Bayern	5.615,35	14,21%
2 Starnberg	Bayern	5.613,42	5,94%
3 Nordfriesland	Schleswig-Holstein	5.588,23	-2,94%
4 München (Landkreis)	Bayern	5.585,61	4,70%
5 Fürstfeldbruck	Bayern	5.048,36	10,80%
6 Ebersberg	Bayern	4.983,40	8,14%
7 Dachau	Bayern	4.982,09	7,29%
8 Freising	Bayern	4.403,69	6,91%
9 Erding	Bayern	4.383,69	7,80%
10 Freiburg im Breisgau	Baden-Württemberg	4.201,91	3,81%

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Preisspirale erfasst auch Teile von Mitteldeutschland

Die stärksten Steigerungen betreffen aber nicht die klassischen Speckgürtel der Metropolen, wie der Postbank Wohnatlas zeigt. Von der großen Nachfrage nach Wohneigentum profitiert nun auch der ländliche Raum. "Die Menschen suchen im Wohneigentum eine sichere Geldanlage, in und um die Metropolen wird es zunehmend eng und teuer, deshalb weichen Kaufinteressierte verstärkt in den ländlichen Raum aus", erklärt Eva Grunwald von der Postbank. Den mit Abstand rasantesten Preisanstieg verzeichnet Suhl im Süden Thüringens. Dort wurden Wohnungen und Häuser um knapp die Hälfte teurer. In den Landkreisen Kronach (Oberfranken, nahe thüringische Grenze) und Kyffhäuserkreis (Nordthüringen) stiegen die Preise zwar etwas langsamer, aber dennoch betrug der Preisschub mehr als 40 Prozent. Auch der thüringische Landkreis Schmalkalden-Meiningen erfreut sich zunehmender Beliebtheit und wartet mit Preissprüngen um rund 39 Prozent auf. Trotz kräftigem Preisanstieg bleiben Wohnimmobilien mit Quadratmeterpreisen von 1.655 Euro in Suhl, 1.729 Euro in Kronach und 893 Euro im Kyffhäuserkreis weiter erschwinglich. Mitteldeutschland rund um Erfurt in Thüringen und über die Grenze in Franken gehört zu den günstigsten Regionen in Deutschland. Dort liegen die Preise noch deutlich unter dem Durchschnitt.

## **Tabelle: Steilster Anstieg**

- In diesen Regionen sind die Preise am stärksten gestiegen

Rang / Stadt bzw. Kreis	Bundesland	Quadratmeterpreis 2018	Kaufpreisanstieg (in %, inflationsbereinigt)
-------------------------	------------	------------------------	--

1 Suhl, Stadt	Thüringen	1.654,98	48,24%
2 Kronach	Bayern	1.729,03	41,65%
3 Kyffhäuserkreis	Thüringen	893,35	41,37%
4 Schmalkalden-Meiningen	Thüringen	1.347,26	38,66%
5 Straubing-Bogen	Bayern	1.394,79	31,82%
6 Wittmund	Niedersachsen	3.240,01	24,04%
7 Bad Kissingen	Bayern	1.751,80	24,00%
8 Lindau (Bodensee)	Bayern	3.049,30	23,86%
9 Dessau-Roßlau, Stadt	Sachsen-Anhalt	950,93	22,58%
10 Northeim	Niedersachsen	1.163,37	22,43%

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt, Berechnungen HWWI

Risiko fallende Preise

Auch wer Haus oder Wohnung verkaufen möchte, sollte Preisentwicklungen auf den regionalen Märkten genau beobachten. "In Regionen mit fallenden Preisen sollten potenzielle Verkäufer besonders achtsam sein und unter Umständen eine zügige Abwicklung ins Auge fassen", rät Immobilienexpertin Grunwald von der Postbank. Eingebrochen sind die Preise im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr am stärksten in den Kreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (-37,3 Prozent), Elbe-Elster in Brandenburg (-34,5 Prozent) und in Deutschlands kleinster kreisfreier Stadt Zweibrücken in Rheinland-Pfalz (-26 Prozent).

## Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2019

Der Postbank Wohnatlas 2019 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  
Ralf Palm  
+49 228 920 12109  
[ralf.palm@postbank.de](mailto:ralf.palm@postbank.de)