POSTBANK-STUDIE: WO SICH DER IMMOBILIENKAUF LANGFRISTIG AUSZAHLT

POSTBANK-STUDIE: WO SICH DER IMMOBILIENKAUF LANGFRISTIG AUSZAHLT

- In drei von vier deutschen Kreisen und Städten stabile Wertentwicklung bis mindestens 2030
- In Süddeutschland und Hamburg sind die Chancen auf Wertsteigerung am höchsten
- Auch Städte wie Oldenburg, Stuttgart oder Bonn sind klar im Aufwärtstrend
Wer in Deutschland den Traum von den eigenen vier Wänden realisiert, darf sich freuen. Denn in der Regel zahlt sich ein Immobilienkauf langfristig fast überall aus. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Postbank-Studie. In etwa der Hälfte der 402 deutschen Kreise und Städte können Haus- oder Wohnungsbesitzer davon ausgehen, die eigene Immobilie später mit Gewinn verkaufen zu können. In einem weiteren Viertel finden Immobilieneigentümer gute Bedingungen für eine stabile Wertentwicklung.
Im Vergleich der Städte mit den besten Zukunftschancen für Immobilien hat Hamburg die Nase vorn - dicht gefolgt von München. "Hamburg hat in den letzten Jahren immer weiter an Attraktivität gewonnen", erläutert Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand der Postbank und zuständig für die Immobilienfinanzierung. Hinter den zwei Metropolen folgen Oldenburg, Stuttgart, Bonn und Ingolstadt. Berlin belegt dagegen nur den 26. Platz
Städte mit dem größten Wertsteigerungspotenzial:
1. Hamburg
2. München
3. Oldenburg
4. Stuttgart
5. Bonn
6. Ingolstadt
7. Ludwigshafen
8. Regensburg
9. Köln
10. Heilbronn
Strukturstarker Süden im Landkreisvergleich vorn
Den Landkreisvergleich führt das Bundesland Bayern souverän an. Gleich neun bayerische Kreise schaffen es im Ranking der besten Wertsteigerungsprognosen in die Top Ten. Ganz oben steht der Landkreis München, der die Landeshauptstadt im Norden, Osten und Süden umschließt. Käufer von Eigentumswohnungen und Häusern haben hier sehr gute Chancen, dass ihre Immobilie bis 2030 erheblich an Wert gewinnt. "Deshalb kann sich der Kauf eines Eigenheims also selbst im vergleichsweise teuren Landkreis München rechnen", sagt Dieter Pfeiffenberger.
Ähnliche gute Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien finden Käufer vor allem in den bayerischen Landkreisen Ebersberg, Freising und Erding. Erst auf Platz zehn der Regionen mit besonders werthaltigen Immobilien rangiert mit Breisgau-Hochschwarzwald ein Kreis in Baden-Württemberg. Nach fünf weiteren bayerischen Landkreisen folgt auf Platz 16 Vechta in Niedersachsen. Alle Top-Landkreise haben eins gemeinsam: Die Bevölkerungsprognose ist deutlich positiv. Das lässt einen stabilen beziehungsweise steigenden Bedarf an Wohnimmobilien erwarten. Natürlich fließen auch weitere Faktoren, wie die Zahl der Studenten und die langfristige Wohlstandsentwicklung in die Werthaltigkeitsprognose ein.
Landkreis-Top-Ten:
Regionen mit dem größten Wertsteigerungspotenzial
1. Landkreis München (Bayern)
2. Landkreis Ebersberg (Bayern)
3. Landkreis Freising (Bayern)
4. Landkreis Erding (Bayern)
5. Landkreis Landsberg am Lech (Bayern)
6. Landkreis Dachau (Bayern)
7. Landkreis Starnberg (Bayern)
8. Landkreis Fürstenfeldbruck (Bayern)
9. Landkreis Rosenheim (Bayern)
10. Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (Baden-Württemberg)
Lukrative Immobilienstandorte im Westen und Norden Deutschlands
Auch wer im Westen und Norden Immobilien mit Wertsteigerungschancen sucht, wird in aller Regel fündig. Das zeigt die Auswertung der Postbank-Studie. Dank einer positiven Bevölkerungsentwicklung glänzen einige ländliche Regionen mit besonders interessanten Entwicklungsperspektiven: Dazu gehören Cloppenburg, Lüneburg und Harburg in Niedersachsen, Trier in Rheinland-Pfalz, Segeberg in Schleswig-Holstein sowie Havelland und Barnim in Brandenburg.
In Ostdeutschland sollten Käufer genau hinsehen
Deutlich angespannter ist die Situation dagegen in den neuen Bundesländern. Zwar gibt es durchaus Städte wie Jena oder Weimar, in denen Käufer viele werthaltige Immobilien finden. Aber in Teilen Brandenburgs, Sachsen-Anhalts, Thüringens und Mecklenburg-Vorpommerns sind die Bevölkerungszahlen deutlich rückläufig. Damit wächst die Gefahr, dass Immobilien künftig an Wert verlieren. "Wer an Wohneigentum in diesen Regionen interessiert ist, sollte seine Kaufpläne aber nicht verwerfen", so Dieter Pfeiffenberger. "Wichtig ist, die lokalen Gegebenheiten wie etwa die Lage genau auf Werthaltigkeit zu prüfen und gegebenenfalls einen Experten zu Rate ziehen. Dann gibt es auch hier die Chance, Häuser oder Wohnungen mit Potenzial zu entdecken."
70-Quadratmeter-Wohnungen sind heiß begehrt
Einen maßgeblichen Einfluss auf die Werthaltigkeitsprognose hat die Entwicklung der Wohnflächennachfrage. Diese lässt sich für einzelne Immobilientypen ausweisen, was interessante Trends offenbart. So wird die Nachfrage nach Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 70 Quadratmetern in vielen Teilen Deutschlands konstant steigen. "Grund ist vor allem der Trend zu mehr Singlewohnungen und kleineren Haushalten", sagt Pfeiffenberger. In diesem Immobiliensegment liegen gleich zwei niedersächsische Landkreise an der Spitze: Auf die Grafschaft Bentheim folgt der Landkreis Emsland.
Bei den 110-Quadratmeter-Wohnungen profitieren vor allem Bayern und die Region Weser-Ems von einer wachsenden Nachfrage. Anders in Teilen Ostdeutschlands oder im Ruhrgebiet und dem Saarland: Hier stagniert die Entwicklung oder ist sogar rückläufig.
Für große Einfamilienhäuser mit rund 195 Quadratmetern Wohnfläche bedeutet der Trend zu kleiner werdenden Haushalten in vielen Teilen Deutschlands eine deutlich sinkende Nachfrage. Dazu gehören zum Beispiel das Ruhrgebiet, der Bayerischen Wald und das Saarland. In Landkreisen, die an Metropolen wie München oder Berlin grenzen, wächst allerdings auch in diesem Immobiliensegment die Nachfrage deutlich.
Hintergrundinformationen zur Postbank-Studie "Wohneigentum 2015"
Das Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos hat für die Postbank die künftige Wertentwicklung von Privatimmobilien in den 402 deutschen Kreisen prognostiziert und in einem "Werthaltigkeits-Index Prognose 2030" abgebildet. Der Index basiert auf makro- und sozioökonomischen Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsentwicklung, Bruttowertschöpfung und Wohnflächennachfrage in den jeweiligen Regionen.

Pressekontakt

Deutsche Postbank AG

53113 Bonn

Firmenkontakt

Deutsche Postbank AG

53113 Bonn

Die Postbank ist mit über zwölf Millionen Kunden, einer Bilanzsumme von 134 Milliarden Euro und 9.300 Mitarbeitern eine der größten

Privatkundenbanken Deutschlands. Ihre Leistungen bietet sie in rund 9.000 Filialen der Deutschen Post an. Damit verfügt sie über weit mehr Geschäftsstellen als jedes andere deutsche Einzelinstitut.Herzstück dabei: rund 780 Postbank Center, in denen den Kunden speziell geschulte Finanzdienstleistungsberater zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist die Postbank einer der Marktführer im Online- und Telefonbanking.Über zwei Millionen Girokonten und 430.000 Depots führen die Kunden der Postbank inzwischen online und mehr als drei Millionen nutzen die Möglichkeiten des Telefon-Banking. Tendenz: weiter steigend.