

DRAMATISCHE KAUFPREIS-PROGNOSE

Preis-Hammer bei Wohnungen in deutschen Städten



Hamburg-Altona: Auf der Fläche eines ehemaligen Güterbahnhofs entsteht seit 2015 ein völlig neuer Stadtteil. Von den insgesamt 1600 Wohneinheiten sind jeweils ein Drittel Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen. In Hamburg steigt der Kaufpreis bis 2030 um satte 51 Prozent

Foto: Aerialpics.de/Newscopter

30.01.2019 - 10:16 Uhr

11 000 Euro pro Quadratmeter! Wahnsinn, wie sich der Immobilienmarkt hierzulande entwickelt.

Die Preissprünge bei Eigentumswohnungen gehen weiter. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Immowelt (<https://www.immowelt.de/>) -Kaufpreis-Prognose.

▶ Demnach verteuern sich Immobilien in **Berlin** bis 2030 um **60 Prozent**. Eine Eigentumswohnung in der Hauptstadt kostet dann im Schnitt 6190 Euro pro Quadratmeter, aktuell sind es 3870 Euro. Die große Attraktivität sorgte bereits in den vergangenen Jahren dafür, dass die Preise für Wohnen explodiert sind.

Auch im kommenden Jahrzehnt wird sich diese Entwicklung fortsetzen. Denn gerade Berlin kommt im Vergleich zu anderen Metropolen preislich von einem weitaus niedrigeren Niveau.

München durchbricht Preis-Schallmauer

Auch in der teuersten deutschen Großstadt **München** geht es weiter bergauf. Auch dort erhöhen sich die Kaufpreise laut Immowelt-Prognose **bis 2030 um 60 Prozent**.

Dabei knackt die bayerische Landeshauptstadt laut der Immowelt-Prognose die 11 000-Euro-Marke bei den Quadratmeter-Preisen!

Wie weit die Preise in München denen anderer Städte enteilen, zeigt der Vergleich mit **Frankfurt**. In der zweitteuersten Stadt zahlen Immobilienkäufer Im Jahr 2030 Quadratmeterpreise von 7080 Euro und damit mehr als 4000 Euro weniger als in München.

Oder anders ausgedrückt: München ist schon jetzt so teuer, wie Frankfurt es in elf Jahren sein wird. Gleiches gilt für **Hamburg** (6520 Euro) und **Stuttgart** (6320 Euro).

So stark steigen die Kaufpreise bis 2030

(in Euro pro Quadratmeter)

Stadt	2018	2030*	Steigerung
Berlin	3870**	6190**	60 %
Bremen	2070	3260	57 %
Dortmund	1430	1730	21 %
Dresden	2120	2920	38 %
Düsseldorf	3150	4660	48 %
Essen	1470	1820	24 %
Frankfurt	4660	7080	52 %
Hamburg	4310	6520	51 %
Hannover	2460	3990	62 %
Köln	3220	4800	49 %
Leipzig	1790	2510	40 %
München	7110	11380	60 %
Nürnberg	3000	4750	58 %
Stuttgart	4070	6320	55 %
Deutschland	2710	4220	56 %

*Prognose für Eigentumswohnungen, Zinssatz von 3% für Wohnbalkredite | **mittlere Wert der Angebotspreise
info.BILD.de | Quelle: Immowelt

Für die Prognose wurden die Preise von Eigentumswohnungen bis 2030 vorausberechnet. Berücksichtigt wurde dabei die Entwicklung von Bevölkerung, Verbraucherpreisindex und Baupreisindex. Zudem wurde ein Zinssatz von 3 Prozent für Wohnbalkredite angenommen.

Geringere Preissprünge als in der Vergangenheit

Dass sich die Preisspirale aber langsamer dreht, zeigt der Vergleich zu 2008. In den vergangenen zehn Jahren haben sich in einigen Großstädten die Preise mehr als verdoppelt: München weist ein Plus von 141 Prozent auf, Berlin 140 Prozent.

Die kommenden Veränderungen fallen deutlich geringer aus, da in vielen Märkten ein Sättigungseffekt eintritt. Ein weiterer Grund für die abflachenden Preiskurven ist, dass die Zinsen in den nächsten Jahren wahrscheinlich wieder steigen werden.

Folglich rücken verstärkt andere Anlagemöglichkeiten in den Fokus von Investoren und für Privatpersonen werden Finanzierungen von Immobilien schwerer zu realisieren sein.

Stärkster Anstieg in Hannover

Der größte Preissprung aller untersuchten Städte wurde für Hannover berechnet. Wohneigentum kostet dort dann laut der Prognose von Immowelt 62 Prozent mehr als heute.

Ursache für den Aufstieg ist die wirtschaftlich gute Lage und das damit verbundene große Arbeitsplatzangebot. Allein von Ende 2012 bis Ende 2017 stieg die Einwohnerzahl um 4 Prozent.

Bis 2030 geht die niedersächsische Landeshauptstadt von 20 000 Neu-Hannoveranern aus. Der höhere Nachfragedruck nach Wohnraum wirkt sich folglich auf die Preise aus. Neben Hannover verzeichnen auch **Nürnberg** (+58 Prozent) und **Bremen** (+57 Prozent) bis 2030 starke Anstiege.

Der Osten im Kommen, kaum Veränderung im Ruhrgebiet

Nicht ganz so groß ist das Plus in den ostdeutschen Großstädten. Dennoch ist die Entwicklung von **Leipzig** und **Dresden** aus Anlegersicht positiv. Beide ostdeutschen Großstädte befanden sich 2008 noch auf einem sehr niedrigen Preisniveau. Seitdem erfreuen sich beide Städte steigender Attraktivität. Die Folge: Wohneigentum wird teurer. Bis 2030 sind daher Preise von 2920 Euro in **Dresden** und 2510 Euro in Leipzig realistisch. Das sind 38 beziehungsweise 40 Prozent mehr als jetzt.

Während der Immobilienboom in zahlreichen deutschen Großstädten die Preise nach oben getrieben hat, ist er an **Dortmund** und **Essen** größtenteils vorbeigezogen. In beiden Ruhrpott-Metropolen haben sich die Kaufpreise seit 2008 kaum verändert.

Auch in Zukunft sind dort keine großen Sprünge zu erwarten. Aktuell kosten Eigentumswohnungen in beiden Städten rund 1400 Euro pro Quadratmeter, 2030 sind es gut 1700 Euro. Das gleicht gerade einmal die Inflation im selben Zeitraum aus, wenn man von einer Steigerung von 2 Prozent pro Jahr ausgeht.

Im Gegensatz zu München oder Berlin, die aufgrund ihrer großen Attraktivität immer mehr Menschen anziehen, hatten die beiden Städte lange mit den Folgen des Strukturwandels zu kämpfen. Nach jahrelanger Abwanderung steigen inzwischen die Einwohnerzahlen konstant an.

rbbox&utm_source=bilddedt&utm_medium=referral&utm_content=thumbnails-a:BILD Below Article Paid Compliant:)
rbbox&utm_source=bilddedt&utm_medium=referral&utm_content=thumbnails-a:BILD Below Article Paid Compliant:)

SMAVA.DE

(https://www.smava.de/partner/1695137292?

category=888&duration=84&amount=20000&header_variant=none&ref=taboola_springerdesktop_33_1_16_bilddedt_1157612_Desktop)

Kredite in Berlin zum Rekord-Tiefzins

(https://www.smava.de/partner/1695137292?

category=888&duration=84&amount=20000&header_variant=none&ref=taboola_springerdesktop_33_1_16_bilddedt_1157612_Desktop)