

Mehr Platz in Zeiten des Homeoffice

Trotz Corona steigen die Preise für Wohnimmobilien in einigen Regionen sehr kräftig. Vor allem im Umland der Großstädte spürt man die Lust auf mehr Raum.

Von Christian Siedenbiedel, Frankfurt

Wohnen wird nicht billiger. Trotz Corona sind die Preise für Wohnimmobilien im zurückliegenden Jahr weiter deutlich gestiegen. „Nachdem sich die Teuerung im ersten Halbjahr mehr oder weniger unverändert fortgesetzt hatte, zog sie in der zweiten Jahreshälfte sogar etwas an“, schreibt die Bundesbank in ihrem Immobilien-Jahresbericht. Bereinigt um die Inflation, verteuerten sich Wohnungen 2020 um 9,6 Prozent. Das geht aus dem „Wohnatlas“ der Postbank und des Hamburgischen Weltwirtschafts-Instituts hervor, der der F.A.Z. exklusiv vorliegt. Damit war der Preisanstieg sogar stärker als im Vorjahr. Zwar gingen auch in den teuren Großstädten die Preise weiter in die Höhe – besonders bemerkenswert aber war der Postbank zufolge der Preisanstieg in deren Umland.

„Gerade in der Pandemie wachsen die Wohnräume“, meinte Eva Grunwald, die Leiterin des Immobiliengeschäftes der Postbank. „Dazu gehört der Wunsch nach einem Garten oder einem Balkon, mehr Platz und mehr Licht und möglicherweise nach einem Arbeitszimmer für das Homeoffice.“ In der Corona-Krise hätten die Menschen die Erfahrung gemacht, dass es in einer Stadtwohnung schnell eng werde und das urbane Trendviertel im Lockdown nicht mehr ganz so reizvoll erscheine: „Viele sehnen sich danach, die Stadt hinter sich zu lassen.“

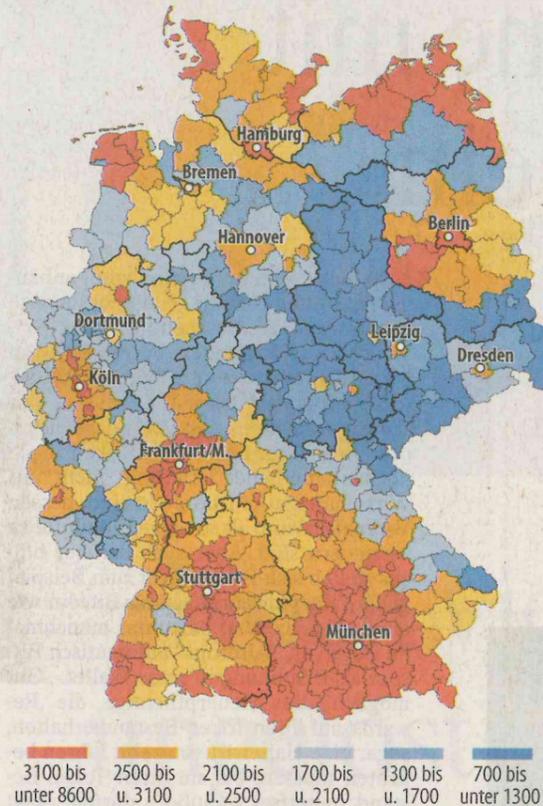
Auffällig ist jedenfalls, dass in allen acht an Berlin angrenzenden Landkrei-

sen die Kaufpreise um zweistellige Prozentsätze wuchsen, am stärksten im Landkreis Potsdam-Mittelmark mit einem Plus von 25 Prozent, im Landkreis Oberhavel waren es knapp 23 Prozent. Dabei spielte natürlich auch eine Rolle, dass die Preise in Berlin gestiegen sind und Immobilienkäufer auf das Umland auswichen. „Die Preise in Berlin haben im Schnitt fast 5000 Euro je Quadratmeter erreicht, während die Preisspanne in den umliegenden Landkreisen von gut 3327 Euro je Quadratmeter in Potsdam-Mittelmark bis 2347 Euro in Märkisch-Oderland reicht“, schreibt die Postbank. Ein Kauf in der Stadt Potsdam schlage im Schnitt mit 4085 Euro je Quadratmeter zu Buche.

Frankfurt auf Platz zwei

Unter den Großstädten bleibt München am teuersten mit 8613 Euro, vor Frankfurt mit 6050 Euro und Hamburg mit 5569 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich der „Big Seven“, der sieben wichtigsten Großstädte in Deutschland, stiegen die Preise in Hamburg und Düsseldorf prozentual am stärksten. In beiden Städten betrug das Plus mehr als 9 Prozent. In den anderen Metropolen hat sich der Kaufpreisanstieg verlangsamt. „Vor allem in Frankfurt und Berlin scheint der Höhenflug zumindest gebremst“, meint die Postbank. So waren die Preise in Deutschlands Bankenmetropole im Vorjahr noch um rund 11 Prozent gestiegen – jetzt nur noch um 5,9 Prozent.

Preise von Eigentumswohnungen
im Durchschnitt in Euro je Quadratmeter 2020



Die Bundesbank warnt gleichwohl, dass die Preise in den Großstädten übersteigert sein könnten. Aktuelle Schätzungen zufolge lägen die Preise in den Städten zwischen 15 und 30 Prozent über dem Wert, der durch demographische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt sei. Indikatoren deuteten darauf hin, dass die markanten Preisüberhebungen während der Corona-Pandemie sogar etwas zugenommen hätten, schreibt die Bundesbank: „Das Verhältnis von Jahresmiete und Kaufpreis bei Wohnungen übertraf zuletzt in den Städten seinen langjährigen Mittelwert um gut 25 Prozent und in den sieben wichtigsten Großstädten sogar um gut 35 Prozent.“

Unter den Landkreisen Deutschlands finden sich die teuersten im Süden. Mit einer markanten Ausnahme: Der Landkreis mit den teuersten Wohnimmobilien überhaupt in Deutschland findet sich ganz im Norden, es ist der Kreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein mit Sylt, Föhr und Amrum sowie St. Peter-Ording. In diesem Kreis kostete eine Wohnung im vergangenen Jahr im Schnitt 6796 Euro je Quadratmeter – das wurde von keinem Landkreis übertroffen und auch unter den Großstäd-

ten nur von München. Ansonsten finden sich unter den „Top Ten“ der teuersten Landkreise neun aus Bayern. Überall dort hat der Quadratmeterpreis jetzt die 5000 Euro überschritten, wie die Postbank hervorhebt. Die Spanne reicht dabei von Bad Tölz-Wolfratshausen mit 5037 Euro bis Miesbach mit 6756 Euro je Quadratmeter.

Auch im Frankfurter Umland sind die Preise noch mal hochgegangen. Im Hochtaunuskreis mit Bad Homburg, Königstein und Kronberg stiegen sie um 8,3 Prozent auf 4035 Euro, im Main-Taunuskreis um 9,5 Prozent auf 3903 Euro und im Kreis Groß-Gerau sogar um 11,6 Prozent auf 3182 Euro je Quadratmeter.

Extremes Preisgefälle

Einige Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern fielen dabei durch einen ungewöhnlich hohen Preisanstieg auf, so Mönchengladbach (plus 19,8 Prozent), Kaiserslautern (19,6 Prozent), Halle an der Saale (19,2 Prozent), Bremerhaven (16,5 Prozent), Krefeld (16,5 Prozent) und Dortmund (15,5 Prozent). Zum Teil hätten dabei einfach vergleichsweise günsti-

Höchstes Preisniveau
in Euro je Quadratmeter 2020

Ort	Preis (€)	Wertanstieg 2020 zu 2019 (inflationbereinigt)
München (Stadt)	8613	+6%
Nordfriesland (LK)	6796	+5%
Miesbach (LK)	6756	+10%
Starnberg (LK)	6642	+9%
München (LK)	6584	+8%
Frankfurt/Main (Stadt)	6050	+6%
Dachau (LK)	5803	+9%
Fürstentfeldbruck (LK)	5595	+5%
Hamburg (Stadt)	5569	+10%
Ebersberg (LK)	5410	+5%

Höchste Wertsteigerung
2020 gegenüber 2019 in Prozent (inflationbereinigt)

Ort	Wertsteigerung (%)	Preis je m²
Anhalt-Bitterfeld (LK)	+56	1636€
Straubing-Bogen (LK)	+41	2003€
Tirschenreuth (LK)	+37	1624€
Nienburg (Weser, LK)	+35	1935€
Ansbach (Stadt)	+27	2743€
Neustadt a.d. Weinstraße (Stadt)	+26	3029€
Wittmund (LK)	+25	4310€
Potsdam-Mittelmark (LK)	+25	3327€
Oberspreewald-Lausitz (LK)	+23	1282€
Helmstedt (LK)	+23	1768€

LK: Landkreis. Datenquelle und Dateivorlage der Karte: Postbank/F.A.Z.-Grafik Brocker



Nachhaltige Chancen

Von Markus Frühauf

Das Thema nachhaltiger Finanzanlagen wird in der Öffentlichkeit immer stärker wahrgenommen. Das ist erfreulich und stellt für die Finanzbranche eine große Chance dar. Es öffnen sich für Banken, Versicherer und Vermögensverwalter neue Ertragspotentiale. Das setzt voraus, dass der Kampf gegen den Klimawandel und die Umwelttrisiken nicht als Marketinginstrument missbraucht werden darf. Vielmehr müssen die neuen Anlageprodukte glaubhaft sein, der normale Anleger muss sie anhand einfach zu verstehender Kennzahlen nachvollziehen können. Da beginnt aber das Problem, um das die EU-Kommission und ihre Aufsichtsbehörden noch immer ringen. Der fromme Wunsch, die Welt retten zu wollen, reicht nicht. Die Nachhaltigkeit am Finanzmarkt muss sich messen und abbilden lassen können. Nicht vergessen werden kann, dass es immer noch unterschiedliche Ansichten gibt, was für die Umwelt gut ist. Auf der politischen Ebene droht der Übereifer zu einem kaum noch zu durchblickenden Wirrwarr an Vorgaben zu führen. Stattdessen wäre ein CO₂-Preis besser. Er entfaltet rasch eine Lenkungs-funktion, die sich auch in Finanzprodukten einfach darstellen lässt.



Schon gehört, dass...?

die Berliner Solarisbank, die für Smartphone-Broker wie Trade Republic, Neobanken wie Bitwala und Fintechs wie Penta mit Banklizenz im Hintergrund agiert, im zweiten Halbjahr in Westeuropa expandieren will? Als Frankreich-Chef hat die Solarisbank jetzt Jean-Francois Guillaumin eingestellt, der zuvor für den Handelsfinanzierungsplatz Incom-