

# Platzen jetzt die Speckgürtel?

**WOHNEN IM UMLAND** Der Wunsch nach der eigenen Immobilie im Grünen und die angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt sorgen dafür, dass das Umland der deutschen Großstädte boomt. Was das für die Speckgürtel der Metropolen bedeutet.

Der Immobilienmarkt in deutschen Großstädten befindet sich in einer prekären Lage. Gerade bei Mietwohnungen in Großstädten gehören Massenbesichtigungen mit einer Schlange, die durch das komplette Treppenhaus geht, zur Tagesordnung. Der Grund hierfür liegt vor allem in der hohen Nachfrage, die auf ein kleines Angebot trifft. Diese Marktlage sorgt auch bei Wohneigentum in den deutschen Metropolen für steigende Preise. Der, laut Statista, am stärksten ausgeprägte Wohnwunsch der Deutschen, das freistehende Einfamilienhaus mit Garten, lässt sich unter diesen Bedingungen in urbanen Zentren nur schwer verwirklichen.

Die Speckgürtel werden daher immer beliebter, das zeigt nicht nur unsere Erfahrung als bundesweit aktiver Full-Service Immobiliendienstleister, sondern auch die Zahlen der jeweiligen Statistik Ämter. Im Jahr 2016 zogen über 25.000 Menschen aus Hamburg ins Umland, aber nur etwas unter 18.000 Menschen aus dem Umland nach Hamburg. Berlin verzeichnete im zweiten Quartal 2016 ebenfalls einen Wanderungsverlust nach Brandenburg. Von den 2.300 nach Brandenburg umziehenden Berlinern zogen 2.000 ins direkte Umland. Wie sich das auf die Immobilienpreise auswirkt, zeigt auch die aktuelle McMakler-Marktpreisanalyse des ersten Halbjahrs 2018 für die Speckgürtel um Hamburg, Düsseldorf, München und Berlin mit einem eindeutigen Ergebnis: steigende Preise in allen Umlandgemeinden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017.

Ohne Frage: Der Immobilienmarkt in den Speckgürteln boomt und die Nachfrage nach Wohneigentum steigt stetig. Einer der Gründe ist, dass sich viele Kaufwillige trotz niedriger Zinsen keine Immobilie im Stadtgebiet mehr leisten können. Das liegt einerseits an den hohen Kaufpreisen, aber auch an den hohen Mieten. Bei stetig steigenden Mieten in den sieben A-Städten, wird es für viele Interessenten immer schwerer Eigenkapital anzusparen. Die Faustregel sagt jedoch, dass für einen Im-

mobiliengang circa ein Viertel Eigenkapital vorhanden sein sollte. Die Rechnung ist schnell gemacht: Der Angebotspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag, laut dem Wohnungsmarktbericht des Landes Berlin, im vierten Quartal 2017 bei 400.000 Euro im Mittelwert. Bei einem Viertel Eigenanteil müssten Interessenten über mehr als 100.000 Euro Ersparnis verfügen. Bei einer üblichen Nettokaltmiete von 10,80 Euro pro Quadratmeter und einem Bruttogehalt von 3.024 Euro im Monat ist es für Berliner verhältnismäßig schwierig den benötigten Eigenanteil durch Sparen aufzubringen.

Die hohe Nachfrage lässt die Preise im Speckgürtel steigen, oft stärker als die Preisentwicklung in den dazugehörigen Städten. Trotzdem lohnt sich beim Immobilienkauf der Blick ins Umland, denn in der Regel ist es dort immer noch günstiger ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen als in der Stadt. Der Grund dafür liegt bei dem niedrigeren Niveau, von dem die Preissteigerung am Stadtrand begann. Beispielhaft für dieses Muster ist das Düsseldorfer Umland. Hier steigen die Preise für ein Eigenheim zwar stark an, befinden sich aber dennoch auf einem moderaten Niveau.

So ist der durchschnittliche Angebotspreis für eine Immobilie in Monheim am Rhein zwischen dem ersten Halbjahr 2017 und dem zweiten Halbjahr 2018 um rund zwölf Prozent auf 2.393 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Zum Vergleich, ein Reihemittelhaus aus dem Bestand kann in Düsseldorf gut 3.600 Euro pro Quadratmeter kosten. Ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus sogar über 5.500 Euro pro Quadratmeter. Käufer geben demnach in Monheim am Rhein nur halb so viel für den Quadratmeterpreis aus als in Düsseldorf. Neben den günstigeren Preisen ist der Speckgürtel der Rhein-Metropole auch wegen seiner generellen Siedlungsstruktur beliebt. So befindet sich Meerbusch nicht nur im Speckgürtel von Düsseldorf, sondern auch in unmittelbarer Nähe zu Neuss und Krefeld. Dementsprechend beliebt sind Immobilien in Meerbusch. Mit durch-

schnittlich 3.265 Euro pro Quadratmeter sind hier die teuersten Immobilien des Düsseldorfer Speckgürtels zu finden. Sogar die Region um Berlin bietet noch einige preisgünstige Alternativen, obwohl auch hier ein klarer Aufwärtstrend bei allen Gemeinden zu erkennen ist. Gerade Potsdam und Glienicke/Nordbahn passen sich mit durchschnittlichen Preisen von 3.301 und 3.212 Euro pro Quadratmeter an das Berliner Niveau an und sind sogar teurer als Stadtbezirke wie Marzahn und Treptow. In Großbeeren und Zeuthen dagegen können Interessenten trotz einer Preissteigerung von jeweils über 13 Prozent eine Immobilie im Durchschnitt schon für 2.213 beziehungsweise 2.553 Euro pro Quadratmeter erwerben.

**Nicht in jeder Stadt lohnt es sich** im selben Maße auf das Umland auszuweichen. Paradebeispiel hierfür ist München. Die bayrische Hauptstadt ist schon seit geraumer Zeit für hohe Angebotspreise bekannt, weshalb der Trend zur Peripherie schon früh begann. Deshalb sind dort die Preise schon näher am Preisniveau der Großstadt als in anderen Speckgürteln. Eine Auswertung von McMakler zeigt, dass Kaufinteressenten im ersten Quartal 2018 durchschnittlich circa 7.400 Euro pro Quadratmeter für eine Münchner Immobilie zahlen mussten. Mit 7.564 Euro pro Quadratmeter im ersten Halbjahr 2018 steht Gräfeling als teuerste Region des Speckgürtels sogar noch darüber. In Geltendorf können Interessenten sich zwar am günstigsten den Traum vom Eigenheim erfüllen, müssen im Durchschnitt aber immer noch mit 3.871 Euro pro Quadratmeter rechnen. Aber nicht überall steigen die innerstädtischen Preise so rasant. So gibt es Städte wie Leipzig, in denen sich viele Käufer noch für die Stadt entscheiden, weil die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Großstädten verhältnismäßig niedrig sind.

Auch in den Speckgürteln selbst lässt sich ein Trend ablesen. Besonders beliebt sind die Ortschaften, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz der Großstädte ange-



Lukas Pieczonka, McMakler: „Von einer generellen Großstadt-Flucht zu sprechen, wäre sicher verfrüht, dennoch ist die Landlust in den letzten Jahren sichtbar gestiegen und wird weiter steigen.“

bunden sind. Denn wer sich für den Umzug entscheidet, entscheidet sich in der Regel auch fürs Pendeln und das ist keine Seltenheit. Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gab es Ende Juli 2017 über 18 Millionen

**Pendler deutschlandweit.** Doch was früher eher als notwendiges Übel angesehen wurde, ist heute vielerorts kein Problem mehr. Flexible Arbeitszeitmodelle und das sogenannte Home-Office etablieren sich in immer mehr Unternehmen und reduzieren Anfahrtszeit und -kosten der Pendler. Auch einige Großstädte reagieren bereits auf die Umzugsbewegung. So planen beispielsweise nicht nur München und Berlin den Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes, sondern auch Metropolen wie Düsseldorf, Frankfurt am Main

und Hamburg. Besonders Berlin reagiert mit der Vergabe des „Netzes Elbe-Spree“ auf den Bewohnerstrom im Umland. Mit der Vergabe werden die Kapazitäten der Regionalzüge deutlich erhöht und der Arbeitsweg für viele Pendler effizienter, schneller und einfacher. Bereits heute braucht die Bahn von Strausberg, im Berliner Umland, bis zum Berliner Alexanderplatz nur 40 Minuten und ist damit schneller als ein Teil der innerstädtischen Verbindungen.

**Eine gut ausgebaute Infrastruktur** ist Umzugswilligen besonders wichtig, wie auch eine aktuelle Studie des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) zeigt. In der Studie werden von der Bertelsmann Stiftung gesammelte Daten zur Wanderungsbewegung der Deutschen

ausgewertet. Demnach zieht es immer noch viele junge Menschen in die Großstädte, um zu studieren oder eine Ausbildung zu beginnen. Junge Familien und ältere Menschen zieht es dagegen vor allem wegen den hohen Mieten der Städte ins gut angebundene Umland. Davon profitieren Immobilieneigentümer im Speckgürtel, deren Häuser und Wohnungen einen deutlichen Wertzuwachs verzeichnen. Aber auch der Markt in Klein- und Mittelstädten hat gute Zukunftsaussichten. Denn auch dorthin zieht es ehemalige Großstädter. Von einer generellen Großstadt-Flucht zu sprechen, wäre sicher verfrüht, dennoch ist die Landlust in den letzten Jahren sichtbar gestiegen und wird weiter steigen. ■

Autor **Lukas Pieczonka** ist Gründer und CEO von McMakler.