

IM SPECKGÜRTEL ENGER SCHNALLEN

Bislang galt das Umland großer Metropolen als günstigere Alternative für ein urbanes Leben: nahe dran und doch preislich erschwinglich. Doch wer heute eine Wohnimmobilie in den Randbezirken erwirbt, zahlt tatsächlich länger.

– TEXT: NINA MÜLLER-PELTZER –



Die aktuelle Datenlage deutet an, dass Städte für private Kaufimmobilien bereits an Attraktivität verloren haben. Allerdings konnte bisher kaum festgestellt werden, ob dadurch das stadtnahe Umland attraktiver für Käufer ist oder ob sich hier eine ähnliche Entwicklung abzeichnet.

Dieser Frage widmet sich nun die Finanzierungsplattform Europace in ihrer aktuellen Kurzstudie zum Wohnen im Umland. Basierend auf den ermittelten Transaktionszahlen zeigt sich, dass 46 Prozent des abgewickelten Immobilienvolumens im Umland liegen, während die Stadt mit 31 und das Land mit 23 Prozent deutlich dahinter rangieren. Im Umland ist eine annähernd konstante Entwicklung für die Jahre

2016 bis 2019 festzustellen, die sich von 44 auf 46 Prozent erhöht hat. Demgegenüber hat sich der Anteil der Stadt von 33 auf 31 Prozent reduziert. Das Land hingegen bleibt konstant bei 23 Prozent.

Eine steigende Nachfrage nach Immobilien ließ den Umfang aller Transaktionen auf der Plattform im Bereich der Immobilienfinanzierung zwischen 2016 und 2019 um 87 Prozent ansteigen. Gleichzeitig nahmen die Finanzierungssummen in diesem Zeitraum im Median um 18 Prozent zu. Der hart umkämpfte Wohnungsmarkt reagierte naturgemäß mit steigenden Preisen: In der Stadt konnte eine Steigerung im Median von 13,1 Prozent, auf dem Land von 18,4 Prozent verzeichnet werden. Im Umland

jedoch war der größte Zuwachs mit einem Wert von 20,1 Prozent zu sehen.

Setzt man den Kaufpreis einer Immobilie in Relation zum Nettoeinkommen, zeigt sich deutlich, dass das Umland die höchsten absoluten Werte und die höchste Steigerung aufweist. 2016 mussten 6,37 Nettoeinkommen zur vollständigen Abzahlung einer Immobilie aufgewendet werden, 2019 lag dieser Wert bei 7,08. In der Stadt ist das Niveau vergleichbar, aber der Zuwachs deutlich geringer.

Die Änderungsrate von 2016 zu 2019 verdeutlicht, dass der Wert im Umland von einem bereits hohen Niveau um 11,2 Prozent gestiegen ist, während die Entwicklung in der Stadt und auf dem Land nur bei 8,1 beziehungsweise 9,1 Prozent liegt.

Die Einkommensentwicklung ist also schwächer als die Steigerung bei den Immobilienpreisen – unabhängig vom Standort. Attraktiv erscheint das Verhältnis von Einkommen zu Kaufpreis nur auf dem Land. Eine hochpreisige Stadt könnte noch interessant sein, da hier die Steigerung der Immobilienpreise nicht mehr ganz so stark ausfällt.

Am unattraktivsten erscheint der Speckgürtel: er schneidet bei der Kaufpreis-Einkommens-Relation am schlechtesten ab, da sich hier die Kaufpreise deutlich nach oben bewegt haben. ■

EUROPACE-KURZSTUDIE WOHNEN IM UMLAND

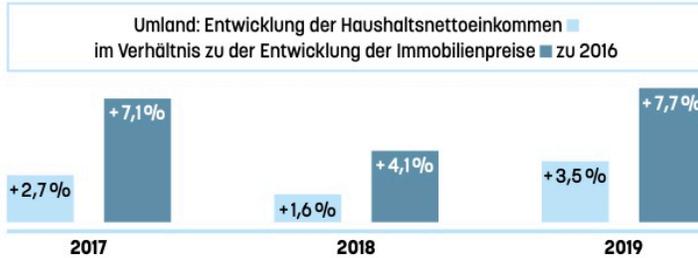
Weitere Studien und Indizes
zur Immobilienfinanzierung

<https://report.europace.de/>



TEURES UMLAND

Immobilienpreise steigen deutlich stärker als die Nettoeinkommen.



Median der Anzahl von Jahren, die benötigt wird, um eine Immobilie mit dem verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen vollständig zu bezahlen (Veränderung von 2016 zu 2019)



Verteilung des abgewickelten Immobilienvolumens nach Stadt, Umland und Land 2019

