

Nachfrage nach Wohnimmobilien verlagert sich ins Umland

Seit fast zwei Jahrzehnten zieht es die Menschen in die Metropolen. Dort locken die guten Jobs, konzentrieren sich Kultur-, Freizeit- und Erlebnisangebote. Inzwischen sind die Mieten und Immobilienpreise bis an die Grenze des Bezahlbaren gestiegen. Die Coronakrise hat zusätzliche Gründe geliefert, warum sich der Trend jetzt umkehrt.

Die Nachfrage nach Immobilien verlagert sich immer mehr auf die Randgebiete der großen Städte. Familien mit Kindern finden in den Städten oft keine Wohnung mehr, die groß genug ist und zu ihren Einkommenverhältnissen passt. Auch Berufstätige, die im Homeoffice arbeiten, wünschen sich oft mehr Platz und schauen sich außerhalb der Stadt um. Der Stadtrand und noch mehr das weitere Umland locken mit viel Grün, Ruhe, Überschaubarkeit und entspannten

Wohnverhältnissen.

Laut Analyse des Internet-Portals Immowelt sind die Kaufanfragen pro Angebot in den Speckgürteln der vier Metropolen Hamburg, Berlin, Köln und München innerhalb der vergangenen fünf Jahre stärker gestiegen als in den Städten selbst. Der Trend zur Stadtflucht zeichnet sich bisher besonders in teuren Großstädten ab. In München und Köln sind die Anfragen pro Objekt außerhalb der Stadt in etwa doppelt so stark gestiegen wie im Stadtgebiet. Entscheidend für diese Entwicklung ist auch, wie verdichtet die Randgebiete der Städte bereits sind. Wo im Umland noch viel Platz ist, wie in Berlin, lässt sich der Trend zwar auch bereits erkennen, er ist aber nicht so stark ausgeprägt.

Auch in Hamburg ist die Entwicklung der Immobilienpreise von Preissteigerungen geprägt. Anders als andere Metropolen hat die Hansestadt jedoch schon vor vielen Jahren damit begonnen, der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Die Stadt nutzt konsequent alle Potenziale, hat ungenutzte Areale zu Baugebieten gemacht und damit begonnen, ehemals industrielle Gebiete umzunutzen. Auch das Thema Nachverdichtung spielt in der Hansestadt eine große Rolle. So entstanden beispielsweise an großen Durchgangsstraßen neue, der Situation angepasste Wohnungsneubauten. Erfolgreich ist auch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg", das auf Kooperation mit Wohnungsverbänden, Bewohnern, Architekten, Bauherren und Stadtplanern setzt. Alle Maßnahmen zusammen haben Hamburg zum Vorbild einer städtebaulichen Entwicklung gemacht, die dennoch jetzt auch an Grenzen stößt.

Insgesamt wurden in Hamburg und dem Hamburger Umland im zweiten Halbjahr 2020 laut LBS Immobilienmarktatlas 12.244 Eigentumsimmobilien angeboten. Davon waren 72 Prozent oder gut 8.800 Objekte Bestandsimmobilien. Auf das Hamburger Stadtgebiet entfielen davon 43,6 Prozent oder 3.859 Objekte – und zwar mit 63 Prozent überwiegend Eigentumswohnungen. Im Hamburger Umland wurden 4.984 Objekte angeboten und zwar mit einem Anteil von 76 Prozent überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Stadtgebiet Hamburg wurden für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen deutlich höhere Preise verlangt als im Vorjahr. Sie steigen um 7,2 bzw. 13,3 Prozent. Im Umland betrug die Steigerung durchschnittlich gut elf Prozent.

Im Fünfjahresvergleich wird die Entwicklung deutlicher: Eigenheime kosten im Hamburger Stadtgebiet heute 48 Prozent und Eigentumswohnungen 56,5 Prozent mehr. Im Umland ist die Steigerung stärker ausgeprägt, allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau. Die Durchschnittspreise für Eigenheime erhöhten sich um knapp 55 Prozent, die für Eigentumswohnungen um gut 61 Prozent.

Haben Sie Fragen zur Preisentwicklung von Immobilien in der Region Hamburg und im Umland?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.