

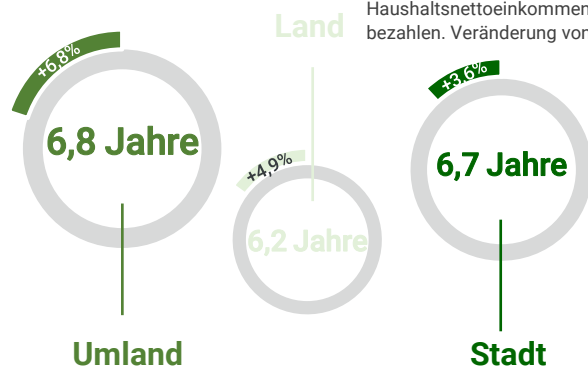
Im Umland wird Wohnen unbezahlbar

Es wirkt so, als hätte der Immobilienboom vor allem die Großstädte fest im Griff. Dabei zeigt sich, dass der Erwerb von Häusern und Wohnungen im näheren Umland um die Metropolregionen für Käufer besonders *unvorteilhaft* ist. Während man theoretisch in den teuren Stadtlagen eine Immobilie mit 6,7 Nettajahreseinkommen abbezahlen kann, liegt dieser Wert im stadtnahen Umfeld sogar bei 6,8. Warum das so ist, klären wir in dieser Studie.

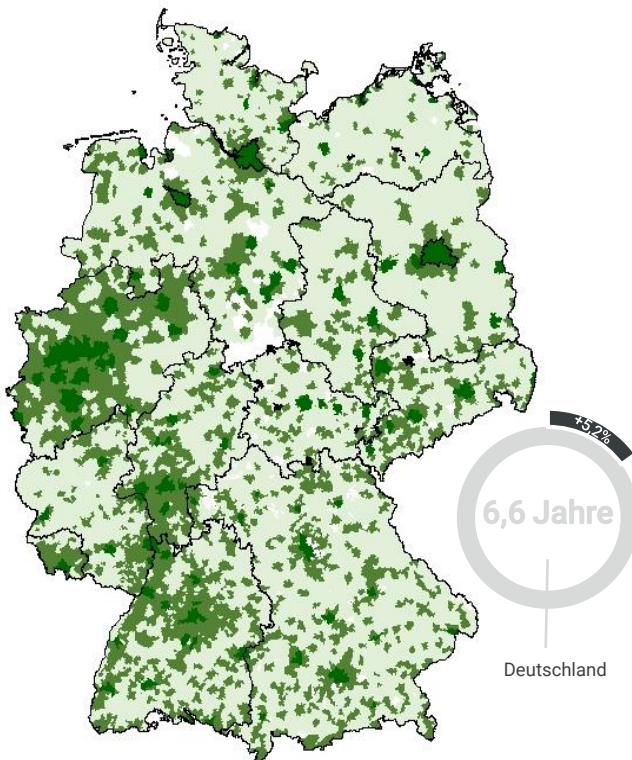
Einleitung

Wer sein ganzes verfügbares Nettoeinkommen zur Abzahlung einer Immobilie nutzen kann, benötigt hierfür im Umland im Median 6,8 Jahre. In der Stadt vollzieht sich dieser Prozess schneller und erfordert nur 6,7 Jahre. Darüber hinaus war diese Entwicklung im Umland mit einer Steigerung von 6,8% von 2016 bis 2018 deutlich stärker als in der Stadt mit 3,6%. Es zeigt sich, dass die Immobilienpreise im Umland im Verhältnis zum Einkommen der

Median der Anzahl von Jahren, die benötigt wird, um eine Immobilie mit dem verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen vollständig zu bezahlen. Veränderung von 2016 zu 2018.



potentiellen Käufer überproportional gestiegen sind. Macht es also noch Sinn, sich den hohen Preisen der Stadt zu entziehen, um im Umland in eine eigene Immobilie zu investieren?



Aufteilung aller deutschen Landkreise nach Stadt, Umland und Land anhand von Eurostat-Daten.

■ Stadt ■ Umland ■ Land

Wie attraktiv ist das Umland wirklich?

Die Studie unterteilt Deutschland anhand von offiziellen Eurostat-Daten in Stadt, Umland und Land, um zu untersuchen, ob es signifikante Unterschiede hinsichtlich der Nachfrage und Preisentwicklung in diesen drei Bereichen gibt. Ferner wird die Kaufpreis-Einkommensrelation in diesen Gebieten gemessen, die als Indikator für einen attraktiven Kauf gewertet werden kann.

Die aktuelle Datenlage deutet an, dass die Städte für private Kaufimmobilien bereits unattraktiv sind und weiter an Attraktivität verlieren. Allerdings konnte bisher kaum festgestellt werden, ob dadurch das stadtnahe Umland attraktiver für Käufer ist, oder ob sich hier eine ähnliche Entwicklung abzeichnet. Seit einiger Zeit lässt sich feststellen, dass verschiedene Studien und Medien die

Entwicklung im stadtnahen Umfeld näher betrachten, woraus sich implizit schließen lässt, dass hier eine besondere Dynamik vorherrscht.

Eine Studie von Immowelt.de¹ kommt zu dem Schluss, dass vor allem in Westdeutschland eine überproportionale Nachfrage nach Wohnraum im Umland gegenüber der Stadt zu verzeichnen ist.

Der Immobiliendienstleister McMakler² stellt fest, dass die Preise im Hamburger Umland in einem Drittel der Bezirke zwischen 8% und 11% gestiegen sind.

Die F+B GmbH³ macht in einer Analyse deutlich, dass es immer schwieriger wird, in Stadtrandlagen gute Immobilienangebote zu finden. Darüber hinaus steigen dort auch die Mietpreise im Bereich der Neuvermietung deutlich, so dass die teuersten Kommunen nicht mehr Großstädte sondern Orte im Umland sind⁴.

Die international tätige Immobilienberatungsgesellschaft Knight Frank⁵ stellt fest, dass Berlin weltweit zu Städten mit der schlechtesten Relation zwischen Einkommenszuwachs und Immobilienpreisentwicklung gehört, was die Wichtigkeit dieser Kennzahl unterstreicht.

Betrachtet werden in den vorgestellten Studien allerdings vornehmlich Anfragen und Angebote aus Immobilienportalen aber keine echten Transaktionen bzw. es wird auf allgemein zugängliche aggregierte Daten zurückgegriffen. Da man von Kaufangeboten nicht direkt auf tatsächlich abgewickelte Transaktionspreise schließen kann, und aggregierte Daten ein sehr oberflächliches Bild ohne eine spezifische Verteilung abgeben, haben die Studien nur eine begrenzte Aussagekraft.

Im aktuellen Monatsbericht der Deutschen Bundesbank⁶ für den Februar 2019 kommt diese zu dem Schluss, dass die Immobilienpreise außerhalb der städtischen Gebiete verstärkt anziehen, was vermutlich auf

eine weiterhin starke Nachfrage zurückzuführen ist.

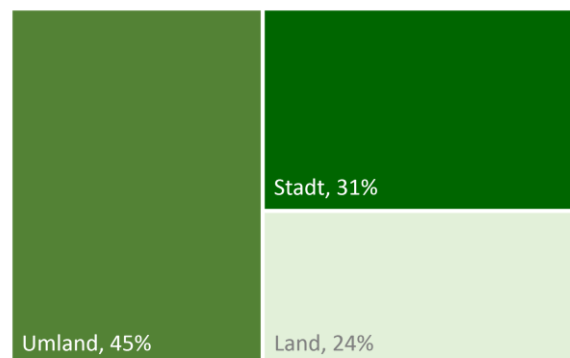
Daten und Methodik

Eine Einordnung nach dicht besiedelten Gebieten (hier: Stadt), Gebieten mit mittlerer Bevölkerungsdichte (Umland) und dünn besiedelten Gebieten (Land) wird anhand der Klassifikation des Verstädterungsgrades (DEGURBA) von Eurostat vorgenommen⁷.

Die Daten für Immobilienpreise und Haushaltseinkommen basieren auf tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen auf der EUROPACE Plattform für selbstgenutzte Häuser und Wohnungen. Zum einen wird die Summe zugrunde gelegt, die von einer Bank tatsächlich für den Kauf einer Immobilie zur Verfügung gestellt wird. Zum anderen wird der angegebene Kaufpreis bzw. Marktwert miteinbezogen. Bei den Haushaltseinkommen als weitere relevante Kennzahl der Studie werden die Angaben der jeweiligen Käufer berücksichtigt, die zur Bonitätsermittlung an die Bank übermittelt werden. Hierdurch kann eine deutlich vertrauenswürdigere Datenbasis gewährleistet werden, als wenn nur fiktive Angebotspreise berücksichtigt werden würden.

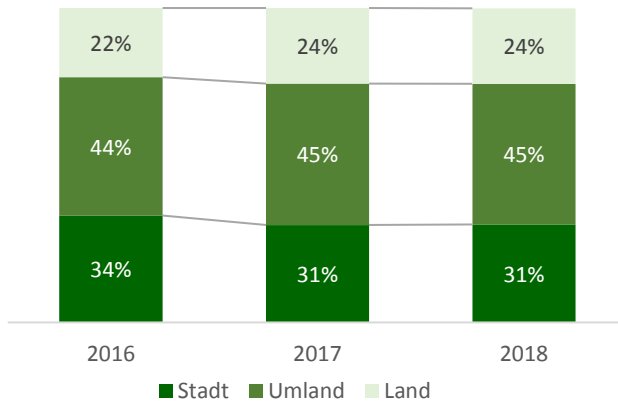
Marktaufteilung: Wie gewichtig ist das Umland?

Für das Jahr 2018 können wir feststellen, dass 45% des abgewickelten Immobilienvolumens



Verteilung des Volumens nach Stadt, Umland und Land, 2018

im Umland stattfindet, während die Stadt mit 31% und das Land mit 24% deutlich dahinter liegen. Dieses Verhältnis ist unabhängig davon, ob das wertmäßige Volumen oder die Transaktionsanzahl zugrunde gelegt werden.



Verteilung des Volumens nach Stadt, Umland und Land im Zeitverlauf

Im zeitlichen Verlauf von 2016 bis 2018 kann man im Umland eine konstante Entwicklung der Marktanteile sehen, während im Endergebnis eine leichte Bewegung von der Stadt in Richtung Land stattfindet. Im Umland ist eine annähernd konstante Entwicklung für die Jahre 2016 bis 2018 festzustellen, die sich nur leicht von 44% auf 45% erhöht hat. Demgegenüber hat sich der Anteil der Stadt von 34% auf 31% reduziert. Das Land hingegen hat um 2% auf 24% zugelegt.

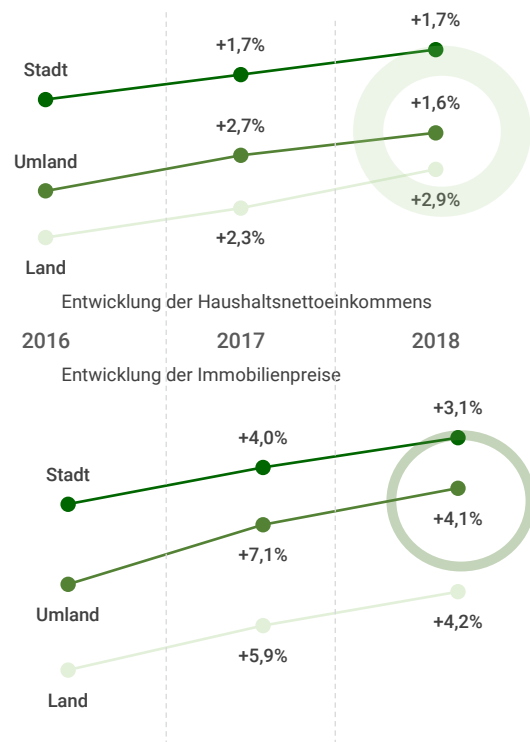
Dies alles vollzieht sich unter dem Eindruck einer generell steigenden Nachfrage nach Immobilien. Der Umfang aller Transaktionen im Bereich der Immobilienfinanzierung ist vom Gesamtjahr 2016 zu 2018 um 28% gestiegen. Gleichzeitig nahmen die Finanzierungssummen in diesem Zeitraum im Median um 16% zu. Hierbei zeigt sich auch, dass es kaum einen Unterschied zwischen den verschiedenen Immobilientypen wie Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern gibt.

Es lässt sich also feststellen, dass im Umland eine konstant hohe Dynamik zu erkennen ist, die aber nicht von einer weiteren Zunahme der Marktanteile begleitet ist, während netto eine leichte Wanderungsbewegung von der Stadt in

Richtung Land zu erkennen ist. Man kann die Hypothese aufstellen, dass die Preise im Umland schon seit geraumer Zeit ein Niveau erreicht haben, das zu einer Stagnation bei der Nachfrage führt. Um diese Aussage weiter zu untermauern, betrachten wir als nächstes die Preisentwicklung in den einzelnen Gebieten.

Preis- und Einkommensentwicklung in Stadt, Umland und Land

In der Stadt konnte eine Steigerung der Immobilienpreise von 2016 zu 2018 für Wohnungen und Häuser im Median von 7,2% verzeichnet werden. Auf dem Land war eine Steigerung von 10,4% festzustellen. Im Umland war der größte Zuwachs mit einem Wert von 11,5% zu sehen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die absoluten Preise in der Stadt am höchsten sind, während das Umland mit



Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens und der Finanzierungssummen im Median zwischen 2016 und 2018

leichtem Abschlag folgt und das Land einen deutlichen Abstand zeigt.

Somit ist nicht verwunderlich, dass die Preise auf dem Land bei steigender Nachfrage ein

großes Aufholpotential bieten. Bei Immobilien in der Stadt ist hingegen schon eine leichte Stagnation auf einem sehr hohen Niveau zu sehen. Das Umland wird in seiner Entwicklung von mehreren Faktoren beeinflusst. Aufgrund einer starken Wanderungsbewegung in den letzten Jahren aus der Stadt ziehen die Preise deutlich an und liegen im Vergleich an der Spitze. Da sie sich allerdings auf einem hohen Niveau befinden, ist ein weiterer Zuwachs kaum zu erwarten.

Gleichzeit ist die Einkommensentwicklung ein limitierender Faktor. Bei der Änderung der Einkommen kann man über alle Regionen hinweg einen positiven Trend feststellen, der sich aber nicht gleichmäßig vollzieht. Am deutlichsten ist die Steigerung auf dem Land gefolgt vom Umland und der Stadt, die allerdings das höchste Niveau hat. Während man in der Stadt den geringsten Zuwachs mit 3,5% innerhalb der letzten 2 Jahre sehen kann, ist der Zuwachs im Umland mit 4,3% und auf dem Land mit 5,3% deutlich höher.

Im Folgenden wird das Einkommen im Verhältnis zum Kaufpreis betrachtet, um die Attraktivität eines Standortes zu bewerten.

Kaufpreis-Einkommensrelation: Wie attraktiv ist das Umland?

Die absolute Entwicklung der Immobilienpreise sagt nur wenig darüber aus, wie attraktiv ein Kauf wirklich ist. Neben Faktoren wie der Lage und den persönlichen Präferenzen ist vor allem das Einkommen ein elementares Kriterium. Wer in München eine Immobilie erwerben möchte, muss zwangsläufig ein höheres Einkommen haben als im Rest Deutschlands. Gleichzeitig führen geringe Einkommen und niedrige Vermögen im Verhältnis zum Kaufpreis auch zu ungünstigen Finanzierungsbedingungen, welche in einer Unfinanzierbarkeit der Immobilie für diese Personengruppe münden können.

Im Folgenden betrachten wir die Preis- und Einkommensentwicklung in Kombination für unsere definierten Regionen.

Setzt man den Kaufpreis einer Immobilie in Relation zum Nettoeinkommen zeigt sich

	2016	2017	2018
Stadt	6,53	6,67	6,76
Umland	6,37	6,64	6,80
Land	5,92	6,13	6,21

Verhältnis von Kaufpreis zu Nettohaushaltseinkommen

deutlich, dass das Umland die höchsten absoluten Werte und von 2016 bis 2018 die höchste Steigerung aufweist. 2016 mussten 6,37 Nettoeinkommen zur vollständigen Abzahlung einer Immobilie aufgewendet werden, 2018 lag dieser Wert bei 6,80. In der Stadt ist das Niveau vergleichbar, aber der Zuwachs fiel deutlich geringer aus. Wenn man sich die Änderungsrate von 2016 zu 2018 ansieht, stellt man fest, dass der Wert im Umland von einem ohnehin schon hohen Niveau um 6,8% gestiegen ist, während die Entwicklung in der Stadt und auf dem Land nur bei 3,6% bzw. 4,9% liegt. Als Ergebnis übertrifft die Aufwandsquote für das Umland die Quote für den Kaufaufwand in der Stadt im Jahr 2018 sogar.

Die Einkommensentwicklung ist also unabhängig vom Standort immer geringer als die Steigerung bei den Immobilienpreisen. Vermeintlich attraktiv erscheint das Verhältnis von Einkommen zu Kaufpreis nur auf dem Land jenseits von Metropolen und Ballungsräumen. Auf der anderen Seite kann man auch argumentieren, dass die vermeintlich hochpreisige Stadt durchaus interessant ist, da hier das Niveau zwar hoch ist, aber die Steigerung der Immobilienpreise nicht mehr so stark ausfällt. Insbesondere das Umland schneidet bei der Kaufpreis-Einkommensrelation schlecht ab, da sich hier die Kaufpreise nochmals deutlich nach oben bewegt haben.

Quellen

1. <https://presse.immowelt.de/pressemitteilungen/marktberichte/artikel/artikel/raus-aus-der-stadt-immobilienkaeuffer-suchen-verstaerkt-im-noch-guenstigen-umland.html>
2. <https://www.welt.de/regionales/hamburg/article179812058/Steigende-Preise-Immobilien-im-Hamburger-Speckguertel-immer-teurer.html>
3. F+B GmbH: https://www.welt.de/print/welt_kompakt/print_wirtschaft/article176052614/Boom-am-Stadtrand.html
4. <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2018-veroeffentlicht.html>
5. <https://www.knightfrank.mw/research/urban-futures-2019-6082.aspx?search-id=&report-id=1685&rank=18>
6. <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht---februar-2019-776748>
7. Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/degree-of-urbanisation/methodology>,
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/345175/501971/EU-28-LAU-2018-NUTS-2016.xlsx>

Über EUROPACE

Der internetbasierte Finanzierungsmarktplatz EUROPACE wird von der Europace AG und ihren Schwestergesellschaften betrieben. EUROPACE ist die größte deutsche Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite. Ein voll integriertes System vernetzt mehr als 500 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer wickeln monatlich mehr als 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 4,5 Mrd. Euro pro Monat über EUROPACE ab. EUROPACE ist mit dem TÜV Datenschutzgutachten zertifiziert. Die Europace AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Hypoport AG, die an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet ist. Ende 2015 wurde Hypoport in den SDAX aufgenommen.

EUROPACE hat es sich als Ziel gesetzt, in der Baufinanzierung Kaufen so einfach wie Mieten zu machen und mit dem Ratenkredit finanzielle Freiräume zu schaffen. Mit Daten soll das Erlebnis der Kunden für die Finanzierung vereinfacht werden. Neben unseren Indizes, die in der Fachpresse regelmäßig Verwendung finden, beleuchten wir in unseren Studien spezifische Fragestellungen, um dem wachsenden Informationsinteresse unserer Kunden Rechnung zu tragen.

Herausgeber
Europace AG
Klosterstraße 71
10179 Berlin

Autoren
Franz Simon - Vertriebscontrolling und Reporting
Dr. Christian Weiner - Data Analyst

Kontakt
Telefon: 030/ 42086 – 1550
Telefax: 030/ 42086 – 1999
E-Mail: info@europace.de

Stand: März 2019