



PREISENTWICKLUNG VON WOHNEIGENTUM IM UMLAND VON GROßSTÄDTEN

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung, Herbsttagung

Fabian Böttcher
01. Oktober 2021, online

Quelle: AdobeStock_166987615_svetazi

cima.

Preisentwicklung im Umland



MDR

Entwicklung bei Eigentumswohnungen: Kaufpreise steigen in Umland-Orten stärker als in Großstädten



Tagesschau

Häuser und Wohnungen: Immobilienpreise steigen langsamer ...



iwd.de

Umland lohnt sich mehr als Metropolen

SZ Süddeutsche Zeitung

Immobilienpreise: Das Umland wird teurer als München



Haufe

Wohnstudie: Nur raus aus der Großstadt?



Hamburger Abendblatt

Immobilien in Hamburgs Umland sind heiß begehrt

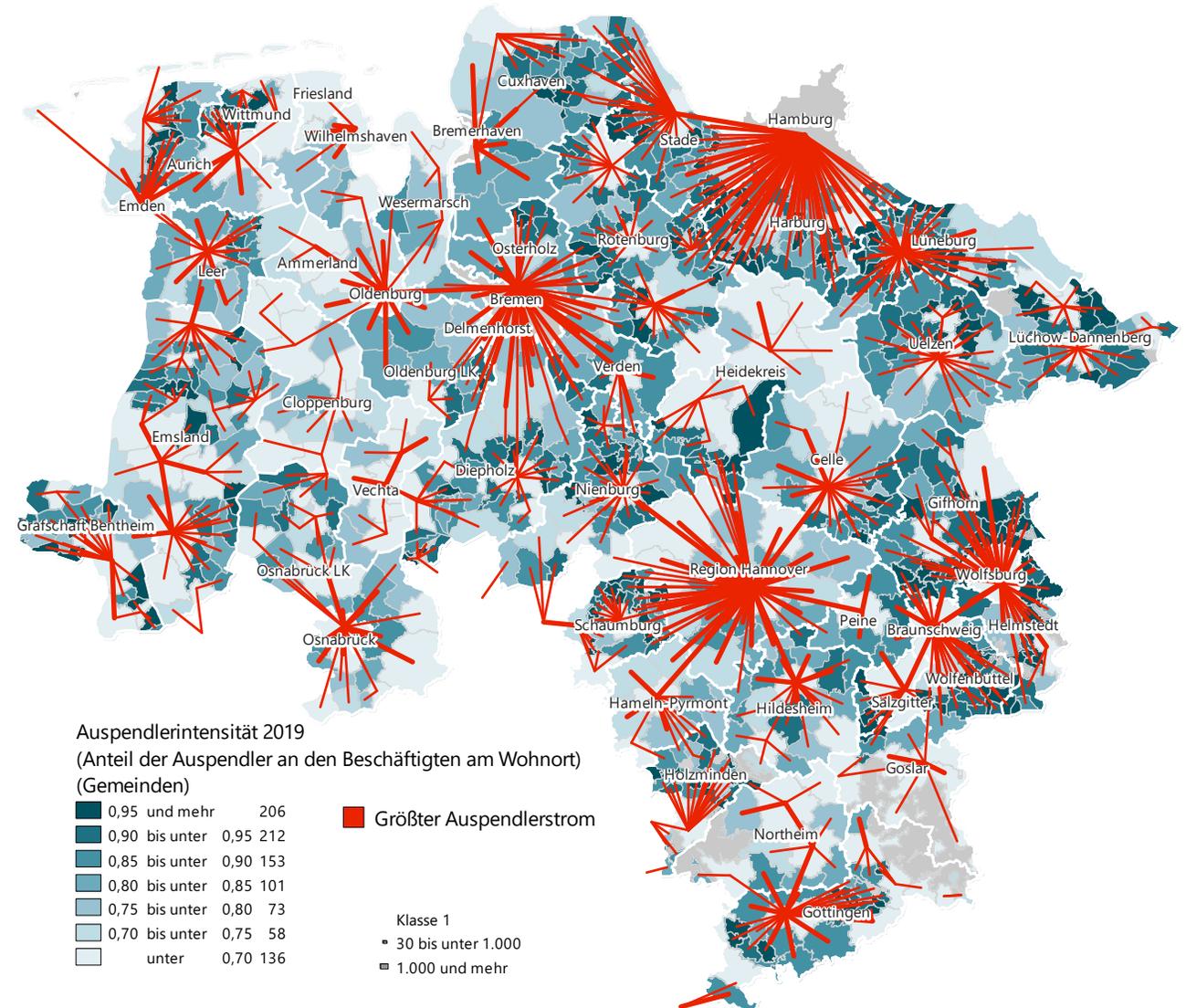


Nordbayern

Stadtflucht: Nachfrage nach Immobilien auf dem Land steigt rasant

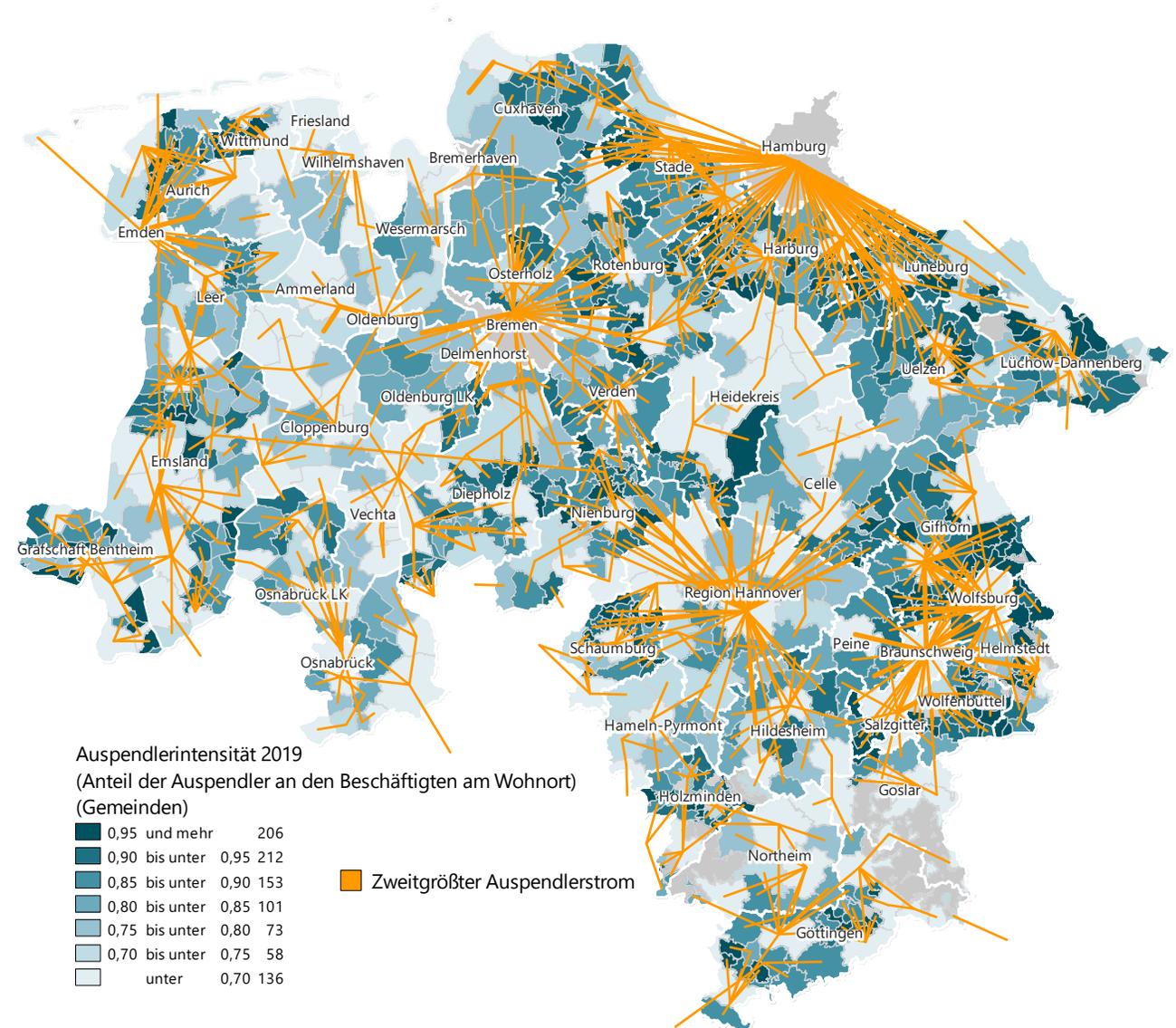
Umland: Wo fängt es an, wo hört es auf?

- Ansatzpunkt: Haushalte wohnen zunächst in der Stadt (Arbeitsmarktzentrum) und ziehen dann ins Umland. Der Arbeitsort (auch im Homeoffice) bleibt aber die Stadt.
- Lösung: Auswertung der Pendlerverflechtung auf der Grundlage von Daten der Bundesagentur für Arbeit.
- **Erster Ring:** Kommunen, für die die Großstadt der wichtigste Auspendlerort (Zielort von Pendlern) ist.



Umland: der zweite Ring

- **Zweiter Ring:** Kommunen, für die die Großstadt der zweit- und drittgrößte Auspendlerort (Zielort von Pendlern) ist.

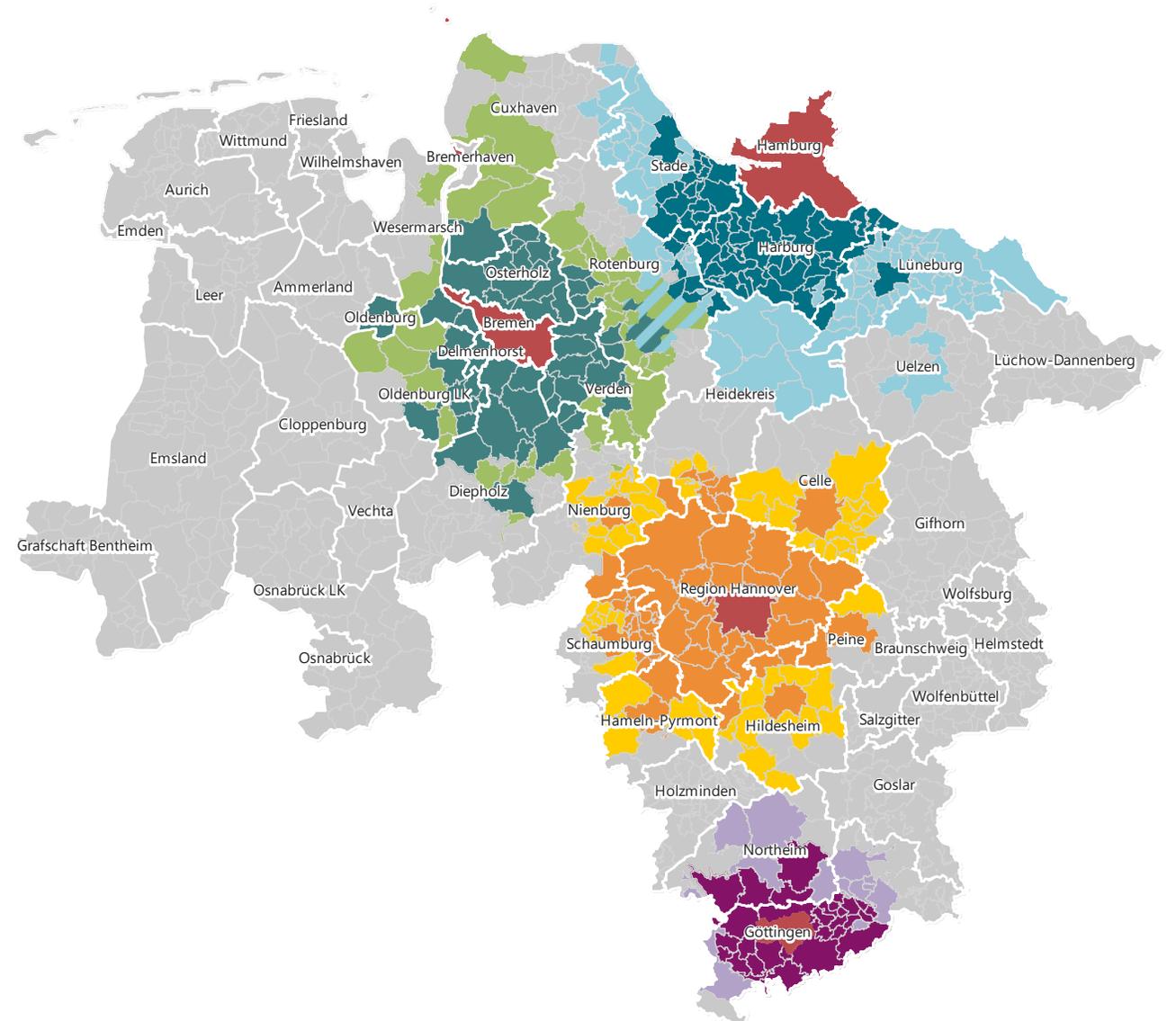


Ringe um Hamburg, Bremen, Hannover, Göttingen

- Umsetzung der „Ringe“ für die Städte Hamburg, Bremen, Hannover und Göttingen
- Umsetzung für Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter schwierig, da keine eindeutige Zuordnung zu den einzelnen Städten möglich

Zielort = dunkelrot
Erster Ring = dunkel
Zweiter Ring = heller

Grundlage: Pendlerdaten 2019



Was erwarten wir?

Hypothese 1

- In den letzten zehn Jahren gibt es einen deutliche Preisanstieg im ersten Ring.

Hypothese 2

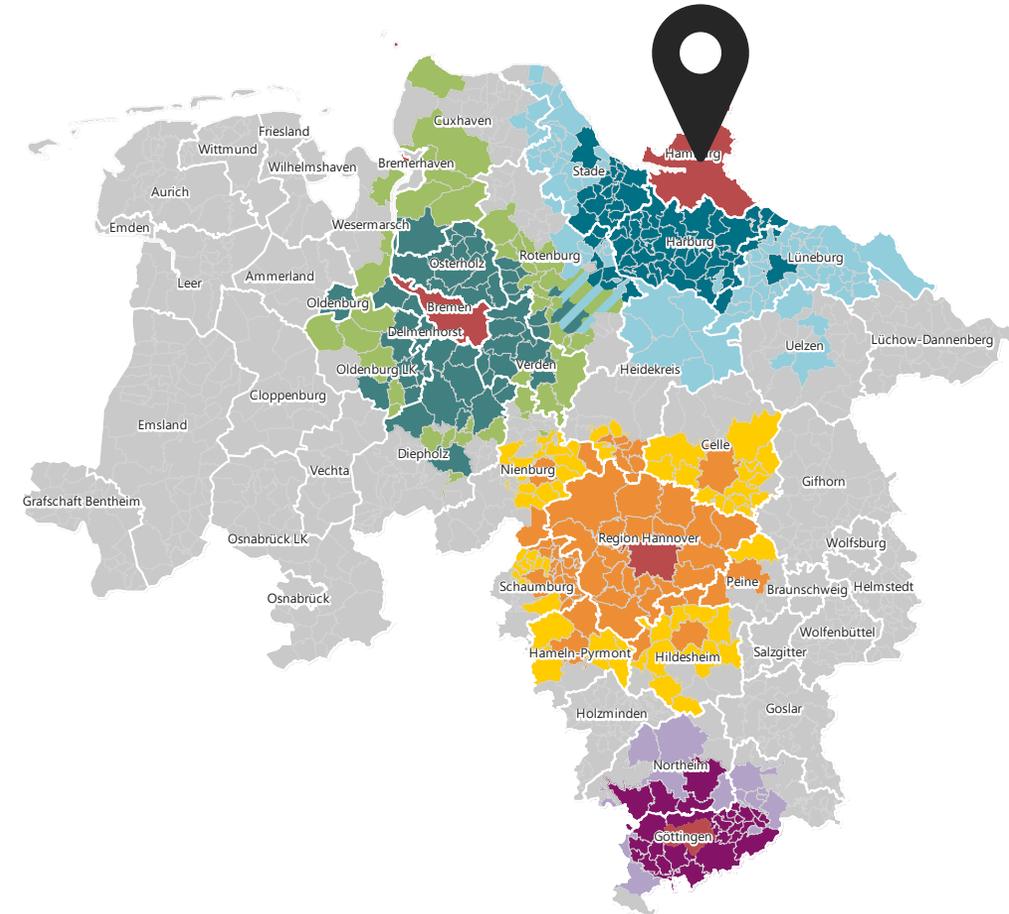
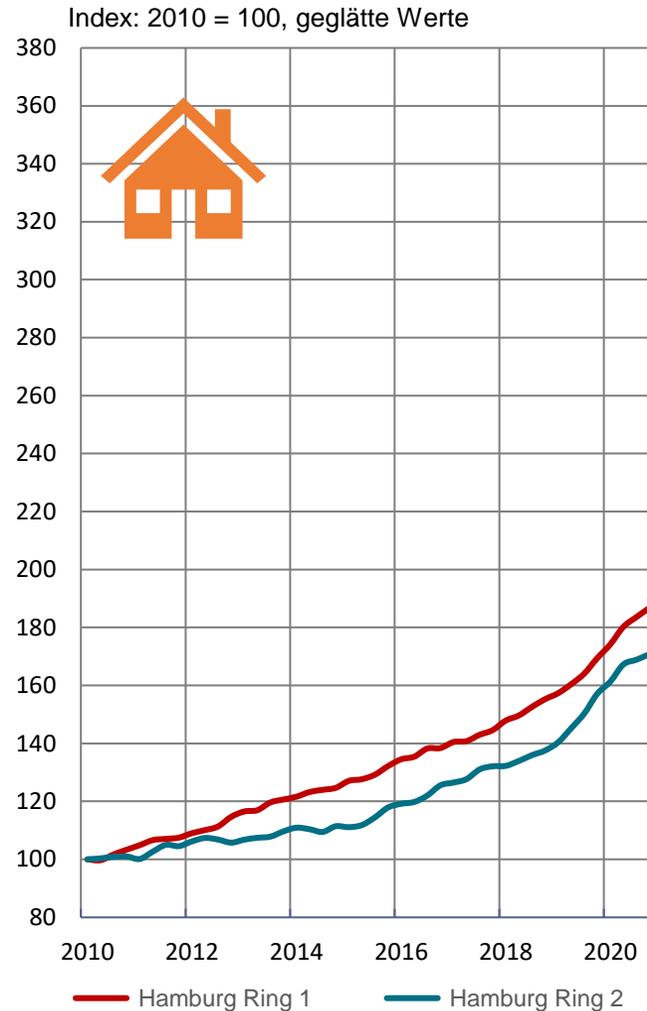
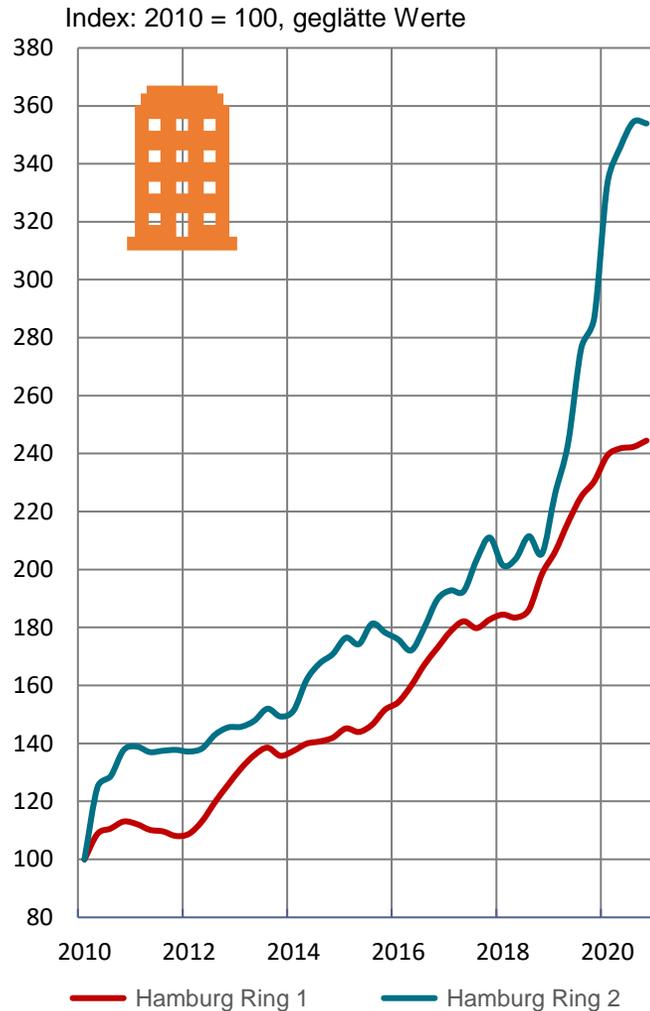
- Seit 2016 nimmt die Preisdynamik im zweiten Ring stark zu.

Datenbasis:

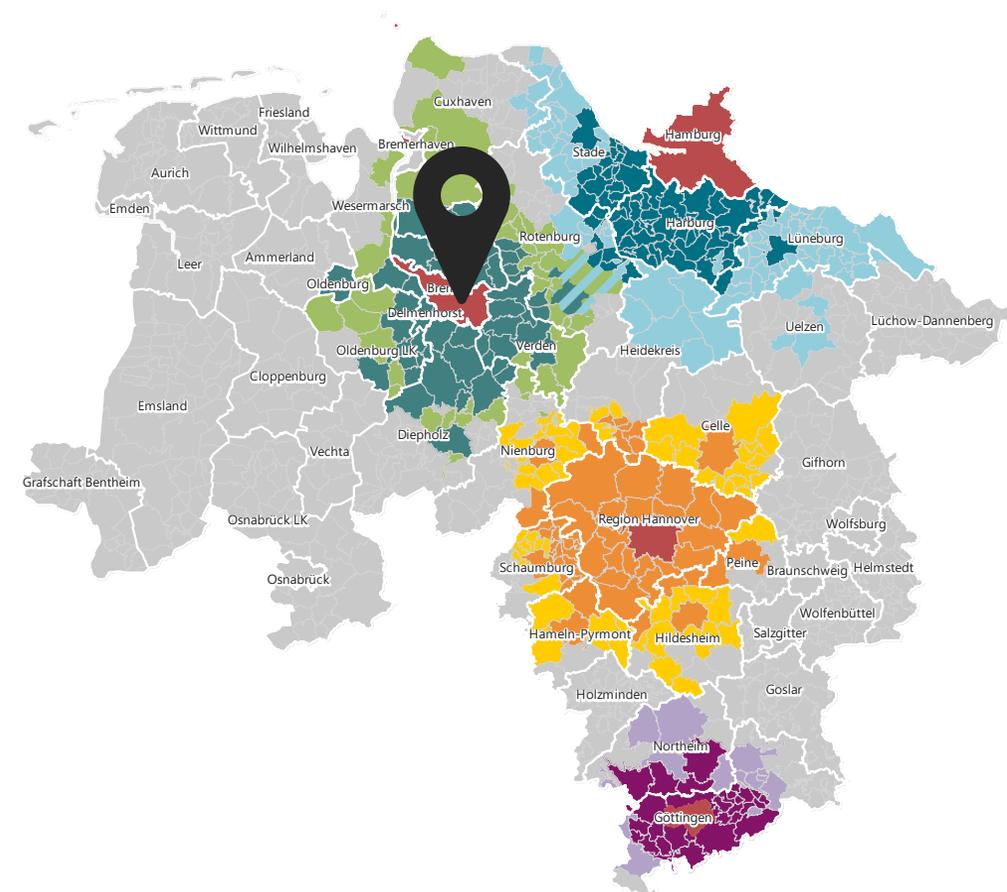
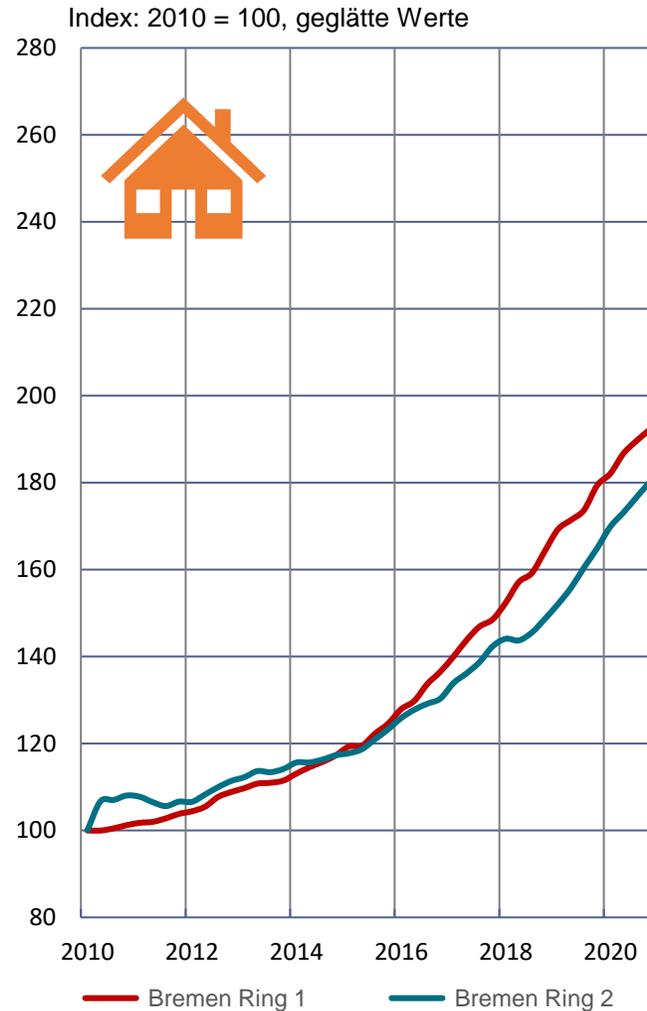
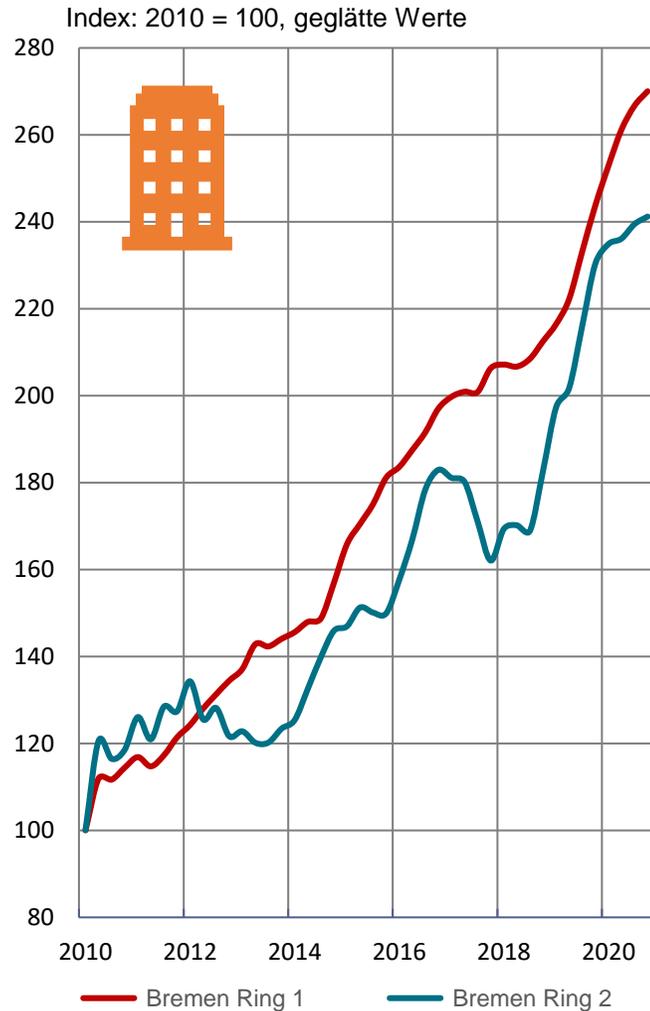
Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen,
Medianpreise je m² Wohnfläche, indiziert

Datenanalyse: Peter Ache,
Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen, Leiter der Geschäftsstelle

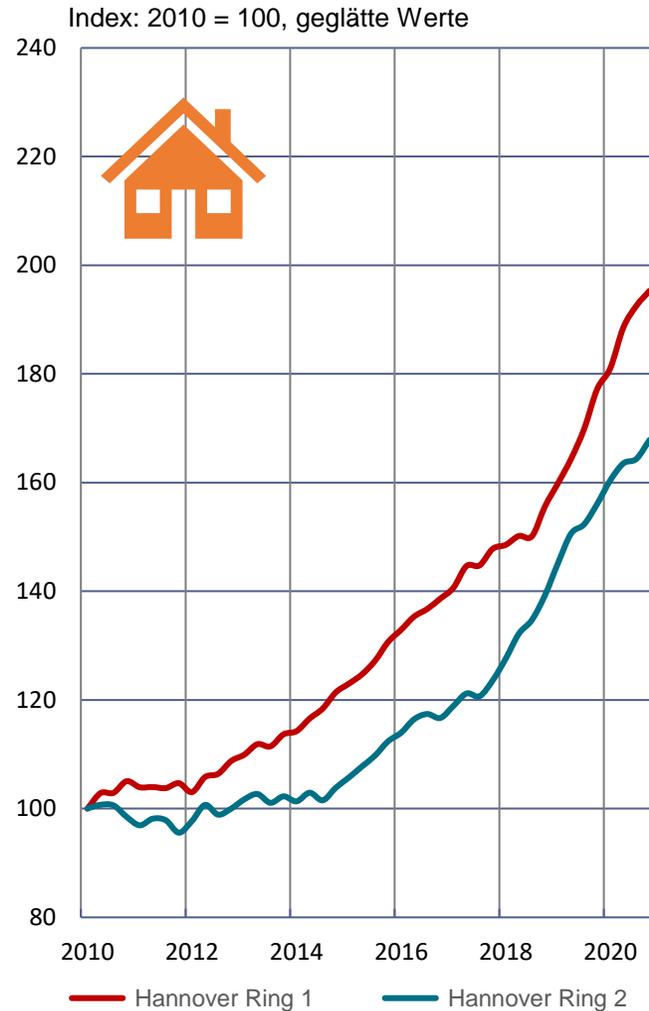
Preisentwicklung in den Ringen von Hamburg



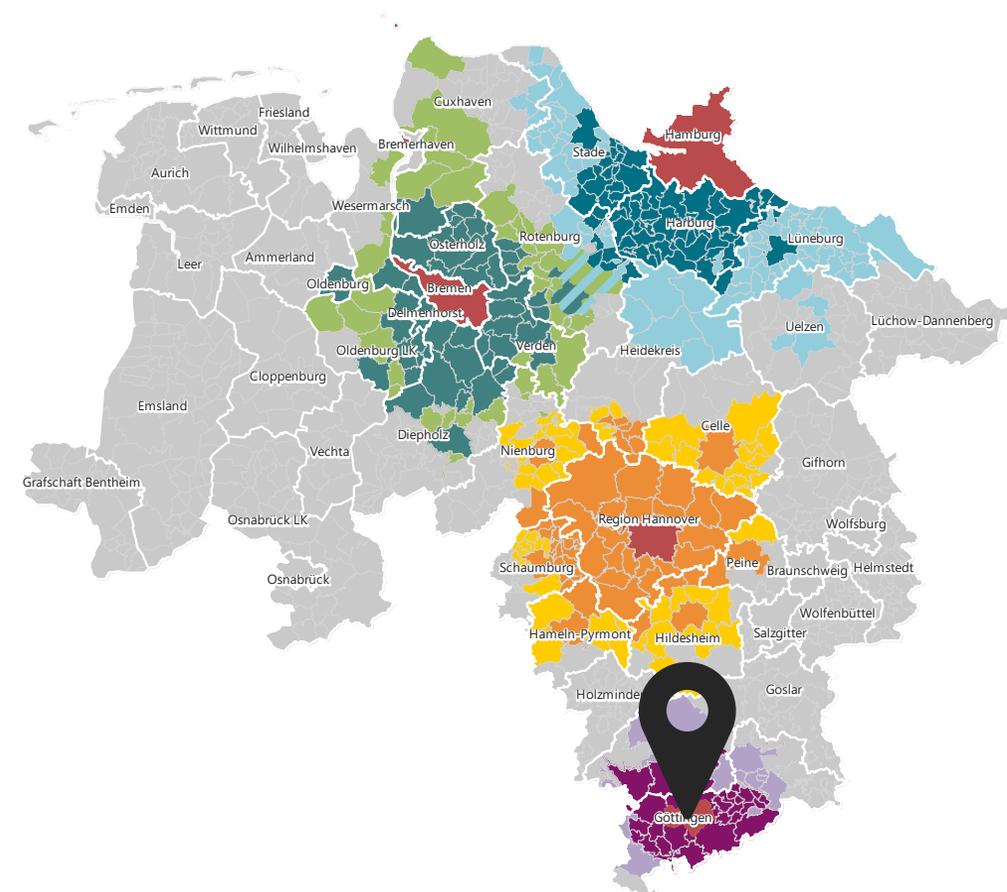
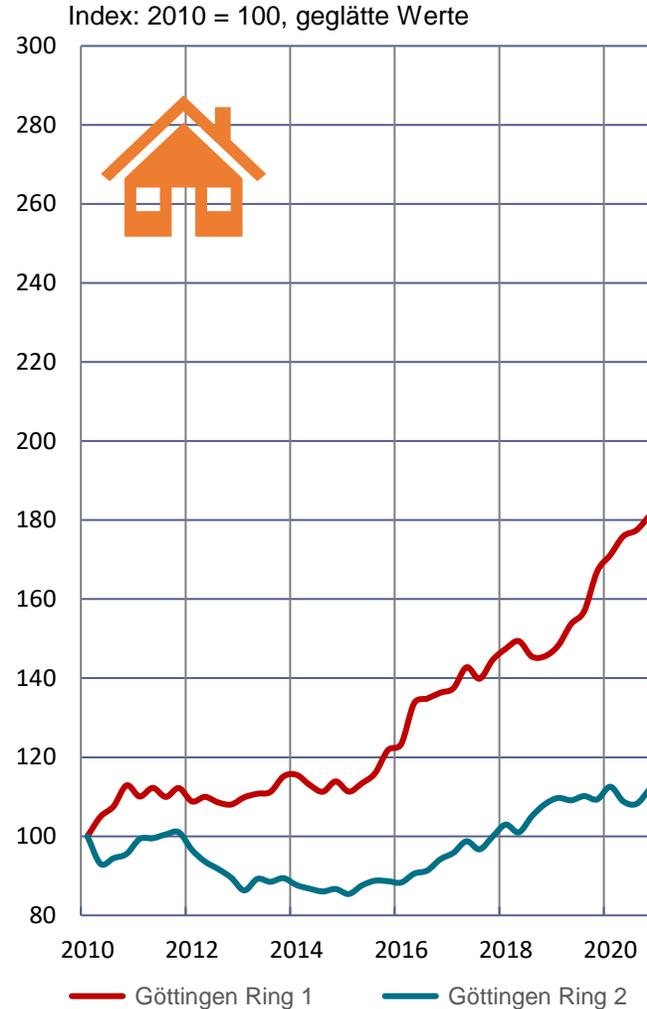
Preisentwicklung in den Ringen von Bremen



Preisentwicklung in den Ringen von Hannover



Preisentwicklung in den Ringen von Göttingen





CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover

Fabian Böttcher
boettcher@cima.de

Bildquelle: question-mark-2492009_1920_pixabay