

Eigenes Heim? Vielerorts ist das gerade für junge Familien nicht in einer Metropole, sondern nur noch im Umland finanzierbar.

Fotos: Westend-61/imagio



# Ab in den Speckgürtel

*Münchner kennen das: Wohnen in den eigenen vier Wänden ist kaum noch erschwinglich. Bundesweit zieht es viele deshalb aufs Land*

**I**dyllisch und günstig auf dem Land oder hip und teurer in der Großstadt – vor allem junge Familien haben oft gar keine Wahl. Weil Wohnen in manchen Metropolen kaum noch erschwinglich ist, zieht es sie in den Speckgürtel.

Doch auch rund um Berlin oder München wird der Kauf einer Immobilie immer teurer, wie eine aktuelle Studie zeigt.

**Überall, wo man mit Öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die Autobahn gut in die Stadt komme,** boome das Umland, sagt Immobilienökonom Pekka Sagner vom Institut der Deutschen Wirtschaft. Das IW hat mit dem Allensbach-Institut im Auftrag der Sparda-Banken Daten und Einschätzungen zum Wohnen in Deutschland zusammengetragen. Ein Ergebnis: Stark gestiegene Zinsen und Unsicherheit rund um Sanierungen zum Klimaschutz machen viele potenzielle Käufer unschlüssig.



**Land versus Stadt:** Insgesamt sparen Verbraucher der Studie zufolge

beim Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung mehr als ein Drittel des Kaufpreises, wenn sie aufs Land statt in die Stadt ziehen. In den Städten liegt der durchschnittliche Preis bei 4180 Euro, auf dem Land bei 2806 Euro pro Quadratmeter.

In den sieben Metropolen, also den größten Städten, zahle man im Mittel 6038 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt sind die Quadratmeterpreise in Städten, Metropolen und auf dem Land in den vergangenen zwei Jahren um durchschnittlich gut ein Fünftel gestiegen.



**Metropolen verlieren junge Familien:** Alle sieben Metropolen verlieren Bevölkerung im Alter von 30 bis 50 Jahren, vor allem Frankfurt,

Stuttgart, München und Köln. Die Forscher schließen daraus, dass junge Familien eher ins Umland und aufs Land ziehen, wo Eigentum günstiger ist. Junge Leute unter 30 zieht es weiter in die Groß- und Universitätsstädte wie München und Berlin, aber auch Regensburg oder Erlangen. Die Folge: Im Umland von sechs der sieben Metropolen sind die Preise seit 2017 stärker gestiegen als in der Großstadt selbst.



**Wo der Umzug in den Speckgürtel am meisten bringt:** Der Umzug von der Metropole ins Umland lohnt sich der Studie zufolge vor allem in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg, wo der Immobilienkauf im Speckgürtel

noch 40 bis 45 Prozent günstiger ist als in der Stadt. Rund um Stuttgart und München dagegen sind Häuser und Eigentumswohnungen inzwischen so teuer, dass man weniger als ein Fünftel spart.



**Der Preis für ein Eigenheim – und wie es finanziert wird:** Im Schnitt legt ein Käufer für eine Eigentumswohnung oder ein Haus in Deutschland 388 000 Euro auf den Tisch. Das sind knapp acht Jahresnettoeinkommen. Dafür bekomme man je nach Lage unterschiedlich viel Wohnfläche: von der Wohnung mit 44 Quadratmetern in München bis zum Haus mit 451 Quadratmetern im Kyffhäuserkreis in Thüringen. In keiner der sieben Metropolen bekommt man mehr als 90 Quadratmeter.

Zur Finanzierung nehmen die Käufer im Schnitt Darlehen in Höhe von 328 000 Euro auf. 60 000 Euro steuern sie an Eigenkapital hinzu.



**Kaufen oder Mieten?** Rund 48 Prozent der Deutschen wohnen in der eigenen Immobilie. Das hängt laut Studie stark mit dem monatlichen Einkommen und der Größe der Stadt zusammen, in der man lebt. Bundesweit stagniert die Eigentumsquote seit zwölf Jahren, EU-weit ist Deutschland damit Schlusslicht. **T. Münch, A. Sturm**

## TIPPS VON HAUS+GRUND

### Raus in den Norden!

**W**o kann man noch hin, wenn man um München herum zu halbwegs erschwinglichen Preisen kaufen will? „Mehr nach Norden raus“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund München, der AZ. „Im Süden wird's teurer und im Westen nicht billiger.“ Freising oder Landshut empfiehlt Stürzer noch. Aufgrund der gestiegenen Zin-

sen flüchteten derzeit auch Gutverdiener in den Mietmarkt und trieben dort die Preise hoch, so der Experte.

Daher sei die Immobiliennachfrage in München momentan etwas gedämpft, doch aufgrund der „gigantischen Nachfrage“ werde sich das bald ändern. Sein Rat an Immobilienbesitzer: Wer nicht sofort verkaufen muss, sollte abwarten. **mas**