

# Metropole oder Umland – das ist hier die Frage

Seit Jahren wachsende Bevölkerungszahlen in den Großstädten zeigen, dass Deutschland derzeit einen Trend zur Reurbanisierung erlebt. Besonders in den Kernstädten der Metropolregionen steigen somit die Preise für Wohneigentum. Doch auch hier gilt: Keine Regel ohne Ausnahme.

Trotz seiner damals schon vorhandenen Bedeutung als Messestandort war Frankfurt im Mittelalter mit weniger als 10.000 Einwohnern nur eine mittelgroße Stadt. Heute ist die Mainmetropole mit 730.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Deutschlands und es ist davon auszugehen, dass diese Zahl in den nächsten Jahren noch deutlich ansteigen wird: So gehen viele Experten davon aus, dass viele Finanzunternehmen, die London verlassen, sich am Main ansiedeln werden und entsprechend für steigende Nachfrage auf dem dortigen Wohnimmobilienmarkt sorgen werden.

Dass erste Auswirkungen dieser Entwicklung bereits zu spüren sind, zeigt die „Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen Q1/2018“ von PRPROJECT Research. So stiegen in der Metropolregion Frankfurt die Preise für Eigentumswohnungen laut Studie innerhalb eines Jahres um 11,1 % auf durchschnittlich 5.269 EUR/m<sup>2</sup>. Damit zeigt sich eine deutliche Erhöhung des Tempos beim Preisanstieg: In den beiden Vorgängerquartalen lag der Preisanstieg noch bei jeweils 7,4 %. Besonders stark war der Preisanstieg im Frankfurter Stadtgebiet, wo Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um 11,7 % teurer wurden. Einen noch stärkeren Preisanstieg attestiert die „Marktstudie Neubau-ETW-Projekte in Frankfurt am Main 2017“ dem Frankfurter Stadtgebiet.

So stiegen laut der von bulwiengesa durchgeführten Untersuchung die Preise um 15 % auf ca. 6.200 EUR/m<sup>2</sup>. Auch aus dieser Untersuchungsreihe lässt sich eine zunehmende Preisdynamik

für Frankfurt herauslesen: In der Vorjahreserhebung hatte der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr noch 10 % betragen.

## Unterschiedliche Entwicklung in rheinischen Metropolregionen

Eine ähnliche Entwicklung wie in Frankfurt war auch weiter nordwestlich zu verzeichnen: Während in der gesamten Metropolregion Düsseldorf Eigentumswohnungen mit 3,3 % auf nun durch-

schnittlich 5.011 EUR/m<sup>2</sup> einen recht moderaten Preisanstieg verzeichneten, wurde Wohneigentum im Düsseldorfer Stadtgebiet innerhalb eines Jahres im Schnitt um 15 % teurer. Dabei verlief die Entwicklung alles andere als gleichverteilt, wie Dr. Matthias Schindler erklärt: „Der Preisanstieg in Düsseldorf war besonders auf die Entwicklung im Dezember zurückzuführen. Zwischen Januar und Dezember war das Preisniveau weitestgehend gleichbleibend“, so der Vorstand der PROJECT Real Estate AG, der zudem erläutert, dass

Foto: © ArTo - stock.adobe.com



der starke prozentuale Preisanstieg auch mit der vergangenen Marktentwicklung zusammenhängt. „Dass die Preise innerhalb kurzer Zeit so stark anstiegen, hängt einerseits damit zusammen, dass einige sehr günstige Projekte bereits abverkauft waren (Preise teilweise unter 4.000 EUR/m<sup>2</sup>). Andererseits kamen vor allem Projekte in teureren Lagen und ein Mikroapartment-Projekt mit ebenfalls hohen Preisen neu in den Vertrieb.“ Für den starken Preisanstieg auf dem Düsseldorfer Markt für Wohneigentum habe es im vergangenen Jahr auch einen strukturellen Grund gegeben: „Da der Düsseldorfer Markt mit 'nur' 31 Neubauprojekten zudem recht überschaubar ist, können schon einzelne neue Objekte mit hohem Preis einen starken Einfluss auf den Durchschnittspreis haben“, führt Dr. Schindler aus.

Während in zahlreichen Metropolregionen die Preise für Eigentumswohnungen also vor allem innerhalb



der Metropolen steigen, sieht es in der Metropolregion Köln ganz anders aus, wie Dr. Matthias Schindler erläutert: „In der Metropolregion Köln sind die Preise vor allem im Umland gestiegen: In Bonn um 7,1 %, in Bergisch-Gladbach sogar um 8,1 %. In der Stadt Köln selbst beobachten wir mit 3,8 % einen deutlich schwächeren Anstieg.“ In der gesamten Metropolregion Köln stiegen die Preise um 5,5 % auf durchschnittlich 4.689 EUR/m<sup>2</sup>.

## Hamburg aktuell keine Immobilienperle

Vor jedem Heimspiel des Hamburger SV ertönt im Volksparkstadion „Hamburg, meine Perle“ von Lotto King Karl. Doch nicht nur die HSV-Fans, auch Immobilieninvestoren in der Hansestadt hatten zuletzt wenig Grund zur Freude. So war die Metropolregion Hamburg die einzige der acht untersuchten Metropolregionen (Köln, Wien, München, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Berlin und Nürnberg), die im vergangenen Jahr einen Preisrückgang hinnehmen musste: Zwischen dem 1. Quartal 2017 und dem 1. Quartal 2018 fielen die Preise für Eigentumswohnungen um 4,3 %. Allerdings sollten sich Immobilieninvestoren nicht von den nackten Zahlen abschrecken lassen, denn der Rückgang ist vor allem definitorisch begründet: im Juni 2017 wurde die Metropolregion Hamburg um zahlreiche weiter entfernt liegende Umlandgemeinden erweitert.

Aber auch ohne diese Erweiterung wären die Preise gesunken, wie Dr. Matthias Schindler erläutert. „So sind in der zuvor definierten Metropolregion Hamburg die durchschnittlichen Preise zwischen März 2017 und März 2018 von 5.602 EUR/m<sup>2</sup> auf 5.588 EUR/m<sup>2</sup> gesunken, was einem Preisrückgang von 0,25 % entspricht.“ Das Hamburger Stadtgebiet kann die negative Preisentwicklung zwar bremsen, aber nur in geringem Maße. So kosteten Neubaugewohnungen in der Elbmétropole im 1. Quartal 2018 nur 0,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum, womit



**Dr. Matthias Schindler**  
Vorstand  
PROJECT Real Estate AG

die Hansestadt bezüglich der Preisentwicklung an letzter Stelle in der Untersuchung rangiert. Doch auch in dieser Hinsicht ist baldige Besserung in Sicht. „Obwohl das Neubauwohnungspreisniveau vermeintlich stabil bleibt, erkennen wir in Hamburg weiteres Wachstumspotenzial. Das Verhältnis zwischen abverkauften und neu auf den Markt kommenden Grundstücken ist in der Hansestadt äußerst ausgeglichen. Die Grundstücke, die nachrücken, weisen meistens ein gleiches Preisniveau aus, allerdings oft in vergleichbar schlechterer Lage. Bezieht man sich auf Projekte in gleich guten Lagen, so ist ein Preisanstieg wie in allen anderen Städten auch zu erkennen“, erläutert Dr. Matthias Schindler, der auch in der Metropolregion Hamburg strukturelle Gründe für die aktuelle Marktentwicklung ausmacht. „Im letzten Jahr wurden zudem viele Hochpreisobjekte abverkauft.

Neue Projekte im Toppreissegment sind kaum nachgerückt.“ Außerdem sei ein gewisses Ausweichen auf Randlagen erkennbar. „Die sehr guten Lagen sind in Hamburg nicht mehr verfügbar, weshalb der Trend in andere Lagen geht“, so Dr. Schindler. (ahu)

## Fazit

Kapitalanleger, die planen, eine Eigentumswohnung in einer Metropolregion zu erwerben, sollten sich die individuelle Entwicklung der Region ansehen: In manchen steigen die Preise in den Kernstädten stärker, in anderen im Umland.