Führung / Kommunikation

# „Wohnatlas 2016“: Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten

Hohe Immobilienpreise in deutschen Großstädten machen Wohnlagen im Umland attraktiver. Deutschlands Pendler-Hochburgen mit überdurchschnittlich vielen Berufstätigen, die außerhalb der Stadt wohnen, sind Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart. In der Mainmetropole pendeln fast 50 Prozent der Bevölkerung zu ihrem Arbeitsplatz. Im Vergleich deutscher Großstädte zeigt sich, dass die Pendlerquote (Anteil der Pendler an der Bevölkerung) um sieben Prozent steigt, wenn die Quadratmeterpreise auf dem Wohnungsmarkt um 1.000 Euro zunehmen. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“, die die Immobilienmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.

Einwohner weichen in den „Speckgürtel“..

Je höher die Immobilienpreise in den attraktiven Citylagen einer Großstadt sind, desto mehr Einwohner können oder wollen sich Wohneigentum hier nicht leisten und weichen darum in den „Speckgürtel“ oder umliegende Landkreise aus. Hier sind die eigenen vier Wände meist deutlich günstiger zu haben. Sie pendeln dann zur Arbeit und entlasten damit auch den städtischen Immobilienmarkt ganz deutlich. Eine Modellrechnung in der Postbank Studie zeigt, wie stark die Wohnungspreise steigen würden, wenn nur die Hälfte der Pendler in die Städte ziehen würde. Den stärksten Preisanstieg würde mit fast 50 Prozent Frankfurt verzeichnen. In Düsseldorf, Stuttgart und Mannheim würden Wohnungen um fast 40 Prozent teurer.

## Pendeln entspannt die Immobilienpreise

Wer auf Pendler setzt bremst den Preisanstieg

Die Städte selbst sind gut beraten, diesen Entlastungseffekt zu unterstützen: Indem sie Pendlern aus dem Umland das Leben erleichtern, können sie ihre Immobilienmärkte entspannen. Eine gute Anbindung und möglichst stressfreies Pendeln halten Berufstätige, die sich im Umland niedergelassen haben, davon ab, in die Stadt zu ziehen. Die Studie belegt: Eine gute Anbindung des Umlandes mit öffentlichen Verkehrsmitteln führt zu sinkenden Immobilienpreisen im Stadtgebiet. „In Städten, die ihre Infrastruktur gezielt für Pendler aus dem Umland ausbauen, wird der Preisanstieg von Immobilien innerhalb der Stadtgrenzen gebremst“, sagt Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung bei der Postbank. Je attraktiver also das Umland als Wohnort für Menschen ist, die in der Stadt arbeiten, desto weniger Druck lastet auf dem Wohnungsmarkt einer Metropole. Ein wichtiges Kriterium sind dabei die Pendelzeiten. Wo es keine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gibt oder die Fahrt mit dem Auto auf verstopften Straßen die Nerven strapaziert, wird der Alltag für Pendler zur Belastung.

## Täglicher Stau besonders zeitraubend in Hamburg, Berlin und Köln

Infrastruktur verbessern

Die Studie zeigt, dass in großen Städten wie Berlin, Hamburg, München und Köln die Pendelzeiten generell länger ausfallen als in kleinen Städten. In Berlin dauert das Pendeln per Pkw am längsten: Die Fahrtzeit aus den umliegenden Kreisen in die City liegt bei einem Mittel von 78 Minuten, in Hamburg bei rund einer Stunde. Dafür sorgt vielerorts das starke Verkehrsaufkommen: Besonders viel Geduld brauchen Pendler im täglichen Stau in Hamburg (18 Minuten), Berlin (17 Minuten) und Köln (15 Minuten). In Stuttgart führt die Blechlawine zu Stoßzeiten zu den größten Verzögerungen, gemessen an der Fahrzeit bei freien Straßen: Um 48 Prozent verlängert sich die Anfahrt zur Arbeit im Berufsverkehr. In diesen staugeplagten Städten würde eine Verbesserung der Infrastruktur, durch die Berufstätige aus dem Umland Zeit sparen, die innerstädtischen Immobilienmärkte entlasten und die Preise drücken.

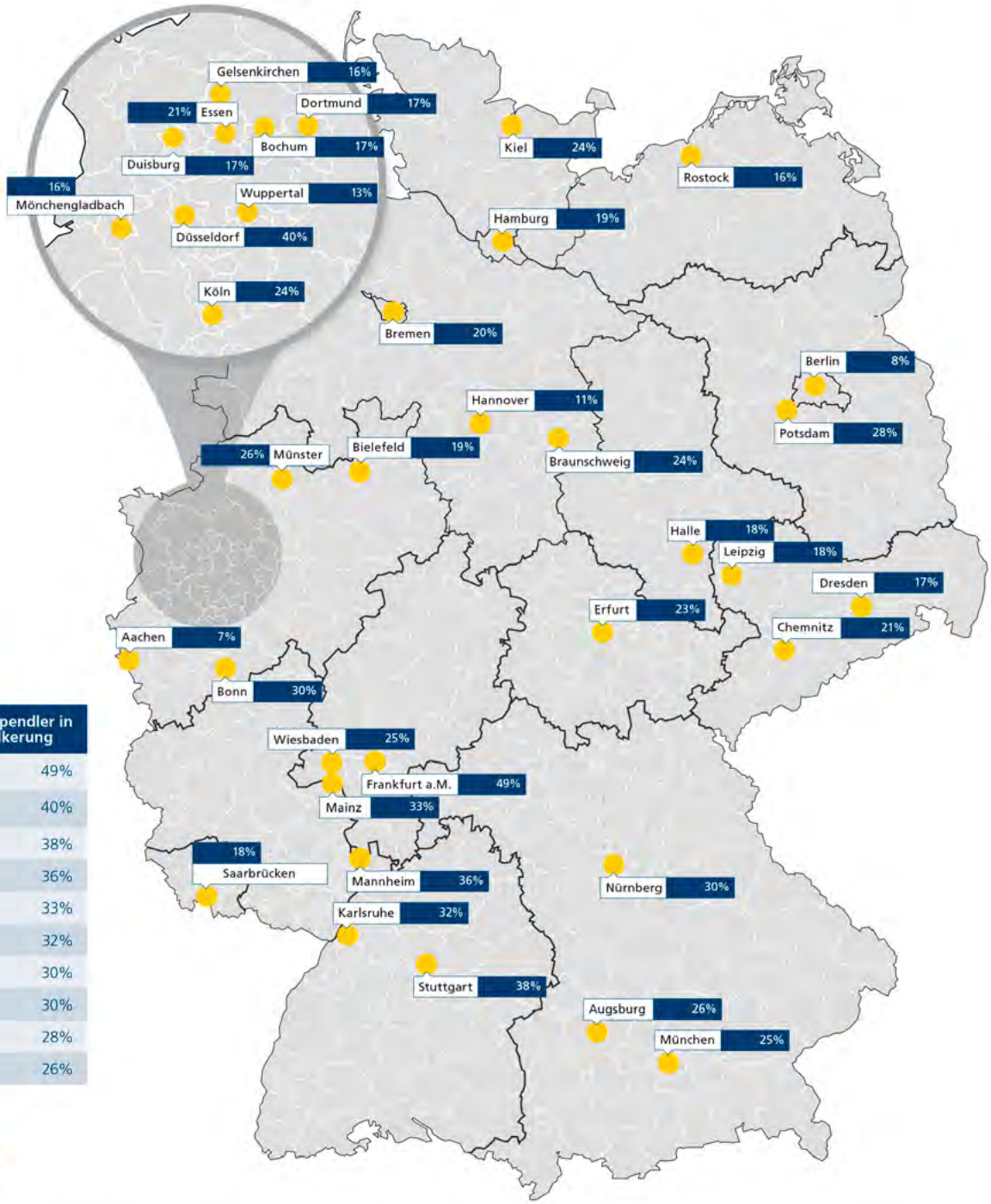
Postbank Studie:
**„Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt"**

Postbank
Eine Bank fürs Leben.

# Wie Pendler die Immobilienmärkte entlasten

Postbank Wohnatlas

**Hohe Wohnungspreise führen dazu, dass ein großer Teil der Arbeitsbevölkerung einen Wohnort außerhalb der Stadt wählt. Pendler-Hochburgen sind Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.**




**Top 10 Pendler-Städte:**

| Stadt | Zahl der Einpendler in % der Bevölkerung |
|---|---|
| Frankfurt | 49% |
| Düsseldorf | 40% |
| Stuttgart | 38% |
| Mannheim | 36% |
| Mainz | 33% |
| Karlsruhe | 32% |
| Bonn | 30% |
| Nürnberg | 30% |
| Potsdam | 28% |
| Münster | 26% |

**Zahl der Einzelpendler in % der Bevölkerung**

Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2016

## Tabelle: Wo es die meisten Pendler gibt - und wie lange sie im Auto sitzen

Stadt / Zahl der Einpendler in % der Bevölkerung / PKW-Fahrzeit aus umliegenden Kreisen in Min.* / Stau-Verzögerung in Min.** / Stau-Verzögerung in % **

Frankfurt / 49% / 45 / 6 / 15%
Düsseldorf / 40% / 42 / 12 / 41%
Stuttgart / 38% / 43 / 14 / 48%
Mannheim / 36% / 36 / 5 / 17%
Mainz / 33% / 34 / 4 / 13%
Karlsruhe / 32% / 36 / 8 /28%
Bonn / 30% / 40 / 9 / 31%
Nürnberg / 30% / 35 / 7 / 23%
Potsdam / 28% / 43 / 7 / 18%
Münster / 26% / 43 / 9 / 26%
Augsburg / 26% / 29 / 2 / 9%
München / 25% / 41 / 12 /42%
Wiesbaden / 25% / 35 / 7 / 27%
Köln / 24% / 51 / 15 / 43%
Braunschweig / 24% / 29 / 6 / 24%
Kiel / 24% / 24 / 2 / 7%
Erfurt / 23% / 35 / 1 / 3%
Essen / 21% / 31 / 9 / 38%
Chemnitz / 21% / 37 / 3 / 8%
Bremen / 20% / 46 / 6 / 16%
Hamburg / 19% / 61 / 18 / 41%
Bielefeld / 19% / 36 / 4 / 11%
Leipzig / 18% / 47 / 3 / 7%
Saarbrücken / 18% / 30 / 3 / 11%
Halle (Saale) / 18% / 35 / 2 / 7%
Dortmund / 17% / 34 / 9 / 35%
Bochum / 17% / 29 / 8 / 36%
Duisburg / 17% / 36 / 7 / 26%
Dresden / 17% / 38 / 3 / 8%
Gelsenkirchen / 16% / 27 / 8 / 45%
Mönchengladbach / 16% / 30 / 3 / 11%
Rostock / 16% / 38 / 0 / 0%
Wuppertal / 13% / 32 / 8 / 33%
Hannover / 11% / 48 / 8 / 19%
Berlin / 8% / 78 / 17 / 28%
Aachen / 7% / 50 / 10 / 25%

* Die PKW-Pendelzeiten wurden als gewichtetes Mittel der Fahrzeiten von Einpendlern aus den umliegenden Kreisen berechnet. Die Fahrzeiten für jeden Kreis wurden über Google Maps als Fahrzeit von Zentrum zu Zentrum berechnet. Dabei wurde die Fahrzeit für Mittwoch um 8.00 Uhr herangezogen.

** Die Verzögerungen ergeben sich als Differenz der Fahrzeit für Mittwoch um 8.00 Uhr und einer Zeit mit geringem Verkehrsaufkommen (Sonntag um 4.00 Uhr morgens).

**Ralf Palm**