

Pendelkosten beim Kauf der Immobilie berücksichtigen

Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut und Postbank legen Studie vor

Von Björn Vasel

LANDKREIS. In der Freien und Hansestadt Hamburg haben die Quadratmeterpreise für Wohneigentum stark angezogen, 4212 Euro kostete der Quadratmeter durchschnittlich im vergangenen Jahr. Das Umland bietet günstigere Alternativen, und viele Kaufinteressierte ziehen deshalb das Pendeln in Erwägung. So liegt der Quadratmeterpreis im Landkreis Stade bei 1749 Euro.

Jetzt hat das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) im Auftrag der zur Deutschen Bank gehörenden Postbank eine Modellrechnung entwickelt, mit der sich die jährlichen Kosten des Pendelns beziffern lassen und berechnen lässt, wann der Kostenvorteil des günstigeren Immobilienerwerbs im Umland gegenüber der Stadt durch Fahrtkosten und -zeit aufgezehrt ist. Das Ergebnis: Im Landkreis Stade kommen Käufer 13,3 Jahre lang günstiger weg, wenn sie täglich mit dem ÖPNV nach Hamburg pendeln. Autofahrer haben sogar nur 8,3 Jahre lang Geld gespart, so jedenfalls die Rechnung des HWWI.

Verglichen haben die Experten des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts für den „Postbank Wohnatlas 2018“ jeweils den Kauf einer „durchschnittlich“ teuren 70-Quadratmeter-Wohnung zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbssteuer – in Hamburg und in den Umland-Kreisen. Um die Pendelzeiten zu ermitteln, wurden als Startpunkte die bevölkerungsreichste Stadt des betreffenden Kreises und der Verwaltungssitz untersucht. Im Landkreis Stade war es Stade.



Das Pendeln kann viel Geld kosten, mit Bus und Bahn ist es laut einer HWWI-Studie in der Regel günstiger.

Foto Daniel Reinhardt/ dpa

Geesthacht im Herzogtum Lauenburg zeige als einzige der untersuchten Städte einen Kostenvorteil für Auto-Pendler. „Aber nach 15 Jahren haben auch Autofahrer das Geld, das sie für den Immobilienkauf in der Metropole hätten drauflegen müssen, vollständig ins Pendeln investiert“, so Ralf Palm von der Postbank.

In Ahrensburg (Kreis Stormarn) ist der Kaufpreisvorteil bei täglicher Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel für den Arbeitsweg zum Beispiel erst nach 30,3 Jahren aufgebraucht, bei täglicher Fahrt mit dem Auto reduziert sich diese Zeitspanne auf 11,4 Jahre. Bus- und Bahnfahren ist fast überall günstiger.

Neben Ahrensburg erweisen sich Seevetal im Kreis Harburg und Pinneberg als die einzigen Städte, in denen der Immobilienkauf auch nach mehr als 30 Jahren Pendeln günstiger bleibt als in Hamburg – vorausgesetzt, dass der Arbeitnehmer mit Bus oder Bahn fährt. In Winsen im Kreis Harburg ist der Kaufpreisvorteil nach 25,3 Jahren aufgezehrt, in Elmshorn (Landkreis Pinneberg) bereits nach 22,2 Jahren. Bei Nut-

zung des Pkw liegen die Zeitspannen überall deutlich darunter, und zwar zwischen 15,3 Jahren (Seevetal) und 7,4 Jahren (Bad Segeberg).

Ob Benzin, Monatskarten, Unterhalt für ein weiteres Auto, lange Fahrtzeiten oder zusätzliche Kinderbetreuungskosten, alle Ausgaben, die das Leben im Umland erfordert, sollten möglichst realistisch eingeschätzt werden, mahnt Postbank-Direktor und Immobilien-Experte Michael Binder aus Hamburg. Andernfalls könnten sich Kaufinteressierte von günstigeren Quadratmeterpreisen leicht zu einer zu großen Immobilie verführen lassen.

„Käufer sollten versuchen, alle Kosten einzubeziehen. Einbezogen werden muss dabei aber auch, dass ein kostspieligeres Immobilieninvestment in der Großstadt in vielen Fällen höhere Schulden bedeutet – und dafür mehr Zinsen fällig werden.“ Die Studie zeigt letztlich aber auch, dass die Kommunen im Landkreis Stade nur mit der Ausweisung günstigeren Baulandes im Wettbewerb um die Pendler/Häuslebauer bestehen können.

Unser Büro im Zentrum der Altstadt
Pferdemarkt 1
21682 Stade
Tel. 0 41 41 / 86 00 18

