



Menü

Wirtschaft > Verbraucher & Service > Immobilien > Deutschland: Diese Vororte sind gut erreichbar – und besonders günstig

**EILMELDUNG — "Erkältungssymptome": Gesundheitsminister Spahn positiv auf Corona getestet****Stadtflucht wegen Corona**

Diese Vororte sind gut erreichbar - und besonders günstig

Wer mehr im Homeoffice arbeitet, nimmt längere Fahrtstrecken in Kauf. Eine Auswertung für den SPIEGEL zeigt, welche Umlandgemeinden der Metropolen besonders günstig sind.

Von Henning Jauernig und Dawood Ohdah

01.10.2020, 06.22 Uhr



Foto: Adam Smigielski / iStockphoto / Getty Images

Das Umland der Metropolen dürfte in den kommenden Jahren beliebter werden - da sind sich so gut wie alle führenden Immobilienexperten hierzulande einig. Denn

das Homeoffice ist für viele Arbeitnehmer neue Normalität. Und wer nur zwei Tage im Büro und drei Tage zu Hause verbringt, nimmt längere Fahrtstrecken in Kauf. Ökonomen erwarten deshalb nicht nur einen Boom des Speckgürtels, sondern auch einen wachsenden Speckgürtelkranz um die Städte herum.

Wirtschaft



und gelang zum Wohnen sind.

Mehr zum Thema



Nach der Corona-Zeitenwende: Wie wir arbeiten, leben, wohnen werden



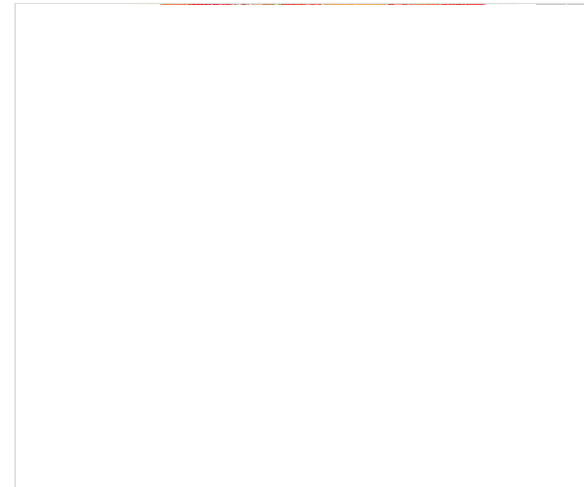
Homeoffice auf dem Land: "Für 75.000 Euro kriegt man hier ein schönes Haus" Aufgezeichnet von Verena Töpper und Maren Hoffmann



Dafür haben die Experten im ersten Schritt geprüft, welche Vororte in Abhängigkeit vom Arbeitsort in der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 60 Minuten zu erreichen sind. Anschließend haben sie die Wohnkosten im Umland mit denen in der Stadt verglichen. "Unsere Analyse zeigt, dass man bereits mit einem Anfahrtsweg von rund 60 Minuten deutlich günstiger als in der Stadt wohnen kann", sagt Christian Crain, Geschäftsführer von PriceHubble Deutschland. Stadtflüchtige könnten die Analyse nutzen, um einen geeigneten Wohnort zu finden.

So haben die Analysten gearbeitet

Bei der Schätzung der Häuser- und Wohnungspreise haben die Datenanalysten nur jene Teilgebiete eines Landkreises erfasst, die auch wirklich innerhalb der vorgegebenen Zeitspanne zu erreichen sind. Dabei haben sie nicht nur den jeweiligen Hauptbahnhof als Zielpunkt angesetzt, sondern auch die Standorte von größeren Arbeitgebern, die besonders häufig angefahren werden. In Berlin etwa den Standort von Zalando und den der Berliner Verkehrsbetriebe, in Hamburg jenen von Airbus und dem Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf.



In einem nächsten Schritt entwickelten die Analysten einen Algorithmus, der die Quadratmeterpreise für alle Immobilien so bewertet, als würde sich dort dieselbe "Standardwohnung" beziehungsweise dasselbe "Standardhaus" befinden, um dann den Mittelwert der Preise über die Gebäude zu bilden. "Das Verfahren liefert einen besseren Indikator dafür, welche Preisunterschiede sich allein durch die Lage ergeben und nicht dadurch, dass die Art der dort aktuell angebotenen Immobilien unterschiedlich ist", sagt Crain.

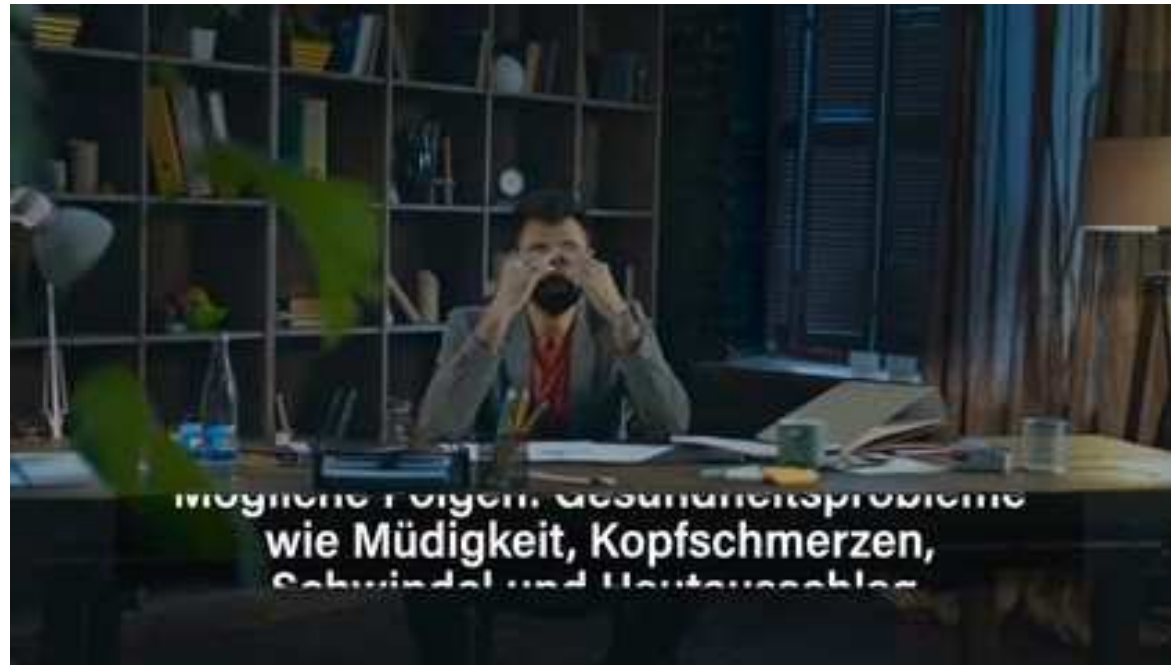
Die Ergebnisse für Hamburg, Berlin, Köln und München

In **Hamburg** zeigt sich etwa folgendes Bild: Wer in der Nähe des Hauptbahnhofs arbeitet, könnte sich in **Neumünster**, **Boizenburg** und **Schwanheide** nach Wohnungen und Häusern umsehen: Sie sind dort am günstigsten im Vergleich zu allen in weniger als 60 Minuten erreichbaren Vororten. Der Quadratmeter Wohnfläche für ein Haus kostet in der Innenstadt von Neumünster zum Beispiel 2015 Euro, ein standardisiertes Haus mit 142 Quadratmetern ist also schon ab rund 286.000 Euro zu haben. Zum Vergleich: Im Hamburger Stadtgebiet wäre ein

Haus in gleicher Größe mehr als doppelt so teuer, der Quadratmeterpreis liegt dort bei 4570 Euro (siehe Tabelle).

ANZEIGE

Die Spiegel Gruppe ist nicht für den
Inhalt verantwortlich.



Weiter

powered by SHOWHEROES

ANZEIGE

Verjüngungskur ohne Botox



Mit kleinen Tricks frischer aussehen: 5 Tipps, die dir teure Beauty-Treatments ersparen.

Distributed by CONATIVE 

[Mehr erfahren...](#)

Die besten Wohnorte für die verschiedenen Ausgangspunkte unterscheiden sich erheblich. Wer etwa beim Luftfahrtkonzern **Airbus** arbeitet, könnte sich in **Jork**, **Finkenwerder** und **Francop** umschauen. Für Pendler, die im Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf arbeiten, eignen sich eher **Prisdorf**, **Elmshorn** und **Seevetal**.

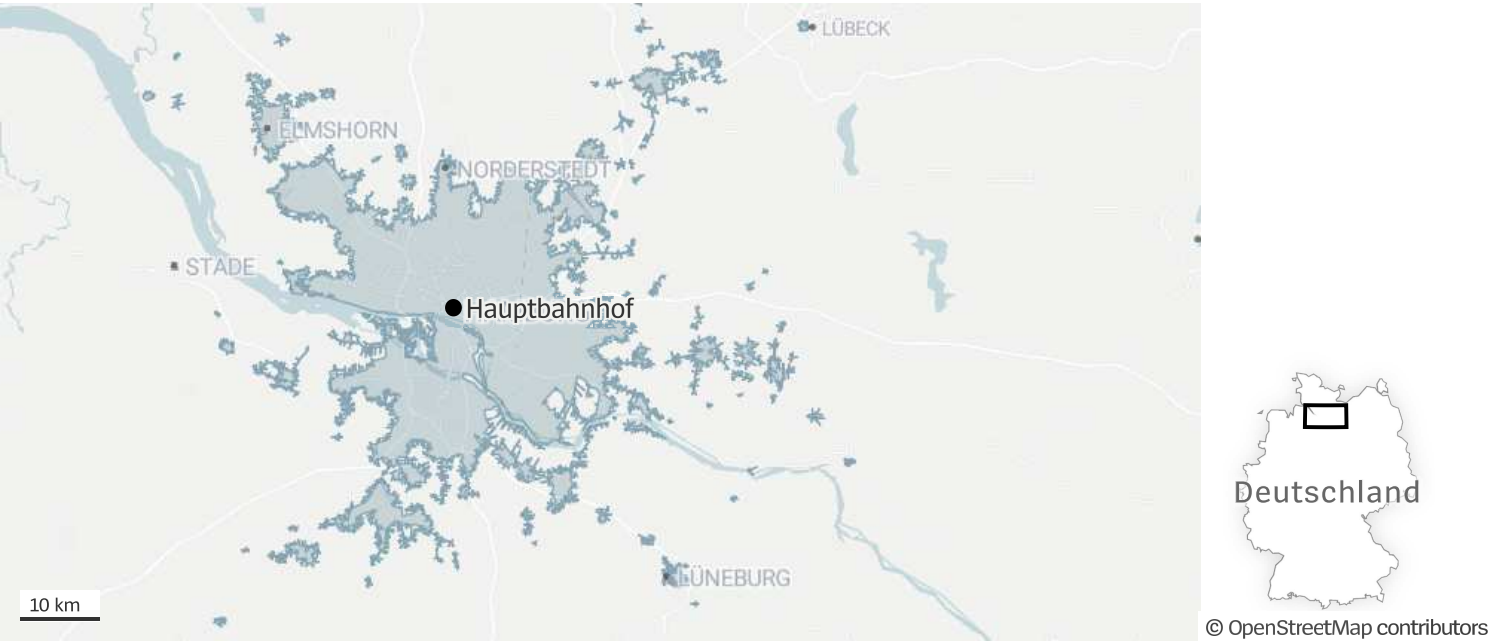
Die besten Gemeinden für Pendler nach Hamburg

Hauptbahnhof

Airbus

Uniklinikum

In Abhängigkeit vom jeweiligen Arbeitsort



Quelle: [PriceHubble](#), [Targomo](#)

DER SPIEGEL

Suche in Tabelle

Gemeinde/Ortsteil	Wohnungspreis	Wohnungspreis in Hamburg	Hauspreis	Hauspreis in Hamburg
Innenstadt (Neumünster)	1.613	3.780	2.015	4.570
Boizenburg/Elbe (Ludwigslust-Parchim)	1.625	3.780	1.711	4.570
Böcklersiedlung/ Bugenhagen (Neumünster)	1.726	3.780	2.079	4.570
Schwanheide	1 780	3 780	1 440	4 570

(Ludwigslust-Parchim)	1.700	3.780	1.770	7.570
Wistedt (Harburg)	1.821	3.780	2.277	4.570
Drage (Harburg)	1.828	3.780	2.286	4.570
Wulfsen (Harburg)	1.830	3.780	2.408	4.570
Radbruch (Lüneburg)	1.830	3.780	2.580	4.570

In **Berlin** sticht vor allem die Stadt **Fürstenwalde/Spree** heraus. Der Ort in Brandenburg ist von verschiedenen Arbeitgebern in Berlin gut zu erreichen und hat mit Abstand die günstigsten Wohnungspreise. Häuser sind nur noch günstiger in **Eberswalde**. Die Kaufpreisvorteile gegenüber Berlin liegen hier bei rund 60 Prozent.

Die besten Gemeinden für Pendler nach Berlin

Hauptbahnhof

Berliner Verkehrsbetriebe

Zalando

In Abhängigkeit vom jeweiligen Arbeitsort



Quelle: [PriceHubble](#), [Targomo](#)

DER SPIEGEL

Suche in Tabelle

Gemeinde/Ortsteil	Wohnungspreis	Wohnungspreis in Berlin	Hauspreis	Hauspreis in Berlin
Fürstenwalde/Spree (Oder-Spree)	1.618	3.425	1.847	4.077
Eberswalde (Barnim)	1.709	3.425	1.687	4.077
Seddiner See (Potsdam-Mittelmark)	1.763	3.425	2.357	4.077
Velten (Oberhavel)	1.800	3.425	2.885	4.077

Jüterbog (Teltow-Fläming)	1.805	3.425	1.506	4.077
Werneuchen (Barnim)	1.833	3.425	1.920	4.077

Für Pendler, die in **Köln** arbeiten, eignen sich Städte wie **Wuppertal**, **Düren** und **Krefeld**. Hier kann man deutlich günstiger wohnen als in den klassischen Kölner Vororten.

Die besten Gemeinden für Pendler nach Köln

Hauptbahnhof

Universität zu Köln

LANXESS AG

In Abhängigkeit vom jeweiligen Arbeitsort



Quelle: [PriceHubble](#), [Targomo](#)

DER SPIEGEL

Suche in Tabelle

Gemeinde/Ortsteil	Wohnungspreis	Wohnungspreis in		Hauspreis in
		Köln	Hauspreis	
Hochfeld (Duisburg)	1.001	3.307	2.576	4.899
Duisburg (Duisburg)	1.306	3.307	2.295	4.899

In der deutschen **Pendlerhauptstadt München** lohnt sich das Umziehen deutlich weniger. Die steigenden Mieten und Wohnungspreise in München haben in den vergangenen Jahren bereits viele Menschen aus der Stadt getrieben, sodass inzwischen auch die Umlandregionen nicht mehr wirklich günstig sind. In den Orten **Baierbrunn** und **Hohenbrunn** zum Beispiel fallen die Kaufpreisvorteile gering aus: Häuser kosten hier fast so viel wie im Münchner Stadtgebiet.

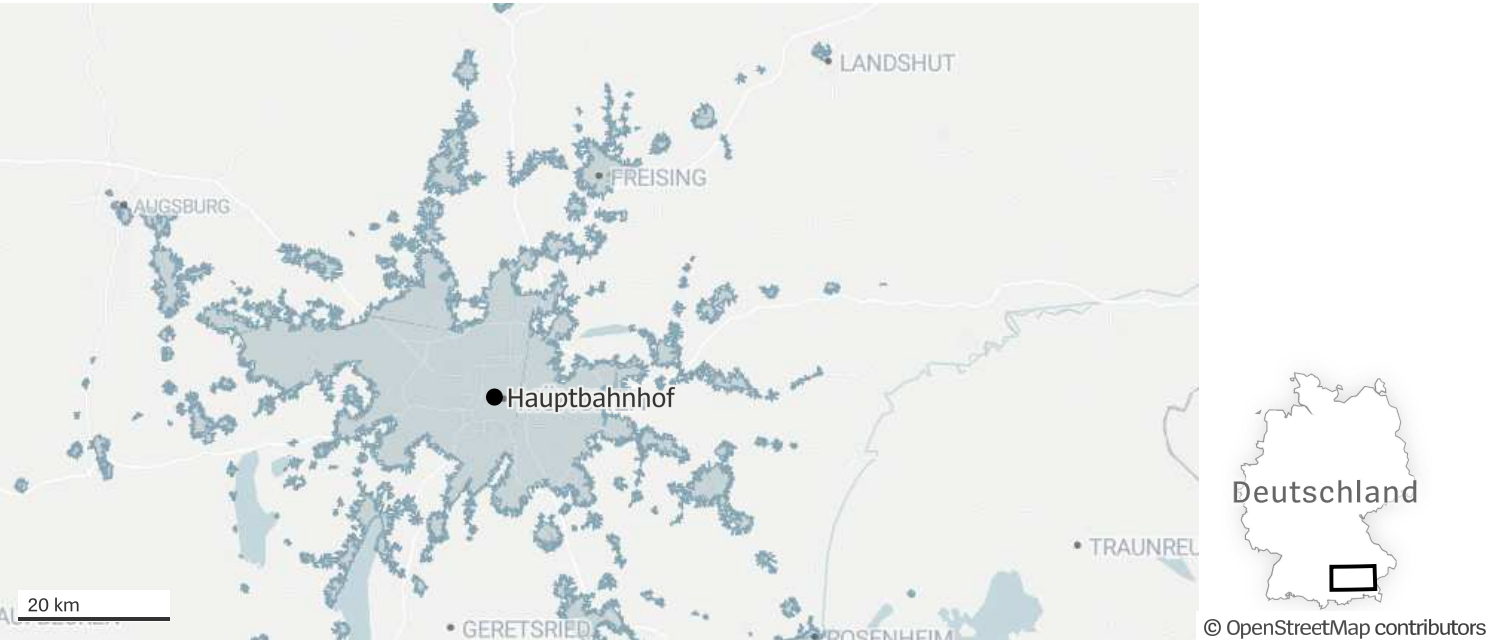
Die besten Gemeinden für Pendler nach München

Hauptbahnhof

BMW AG

Siemens AG

In Abhängigkeit vom jeweiligen Arbeitsort



Quelle: [PriceHubble](#), [Targomo](#)

DER SPIEGEL

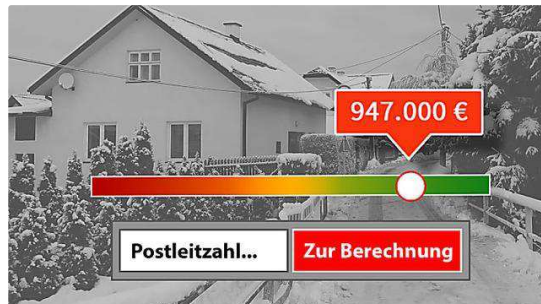
Suche in Tabelle

Gemeinde/Ortsteil	Wohnungspreis	Wohnungspreis in München	Hauspreis	Hauspreis in München
Althegnenberg (Fürstenfeldbruck)	2.762	6.716	4.209	8.993
Rohrbach (Pfaffenhofen a.d. Ilm)	2.826	6.716	3.666	8.993

Schon seit Längerem steigen die Häuserpreise in Deutschland nicht mehr am stärksten in den Stadtzentren, sondern in den dichter besiedelten ländlichen Kreisen im Umland der Metropolen. Die durch Corona ausgelöste Lust aufs Land könnte diesen Trend in den kommenden Jahren noch beschleunigen. **S**

[Diskutieren Sie mit](#)[Feedback](#)

ANZEIGE

**Hausverkaufshelfer**

Wandlitz: Das ist der beste Hauswert-Rechner für Hausbesitzer

ANZEIGE

**HOMEDAY**

7 Todsünden beim Hausverkauf:
Diese Fehler sollten Sie vermeiden

ANZEIGE

**Verbraucher Club**

Diese Made-in-Germany-Maske
schützt besonders gut

ANZEIGE



KFZ-Versicherungen

Dies sind die besten KFZ-Versicherungen für Senioren

ANZEIGE



Küchen-Angebote

Küchen 2020: So zahlen Sie fast nichts für Ihre neue Küche

Aktuell in diesem Ressort

Umfrage:

Konsum von Alkohol und Tabak steigt in Coronakrise deutlich

Es gehört zu den ungesunden Aspekten der Corona-Beschränkungen: Seit Beginn der Pandemie greifen viele Raucher und Alkoholkonsumenten laut einer Umfrage häufiger zu den Suchtmitteln.



Finanzministerium**Schuldenstand steigt 2020
weniger stark als gedacht**

Durch die Coronakrise wächst die deutsche Staatsverschuldung rasant. Nach neuen Berechnungen des Finanzministeriums wird der Anstieg 2020 allerdings nicht so krass wie vermutet.

**Verschärfung der Corona-
Maßnahmen****Irland verkündet zweiten
Lockdown**

Irland verschärft seine Corona-Maßnahmen drastisch. Als erstes EU-Mitglied geht das Land in einen zweiten Lockdown. Bürger dürfen sich dann nur noch im Umkreis von fünf Kilometern um ihren Wohnort bewegen.

**+++ News-Update +++****NRW führt Maskenpflicht für
Schüler auch im Unterricht
wieder ein****Mehr lesen über**

Immobilien

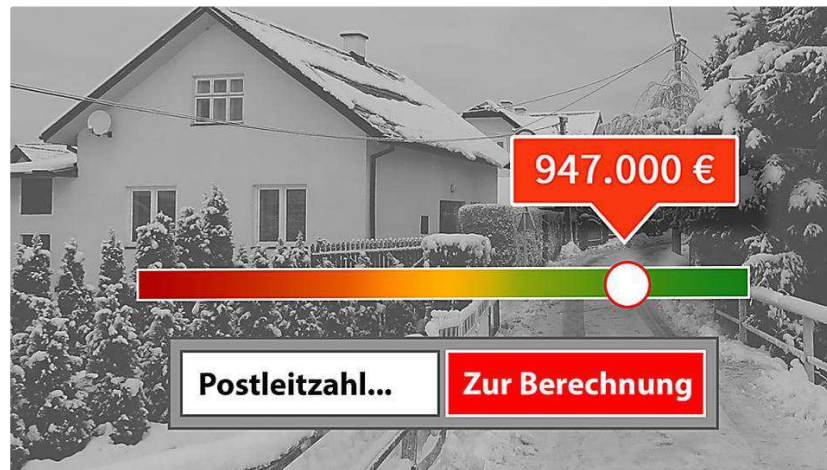
Wohnen

Wohnen. Mieten. Kaufen

Coronavirus

Gesellschaft neu denken

ANZEIGE

**Hausverkaufshelfer**

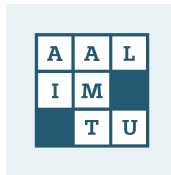
Wandlitz: Das ist der beste Hauswert-Rechner für Hausbesitzer

ANZEIGE

**HOMEDAY**

7 Todsünden beim Hausverkauf: Diese Fehler sollten Sie vermeiden

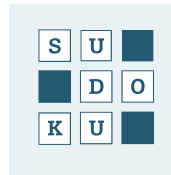
Spiele

[mehr Spiele](#)

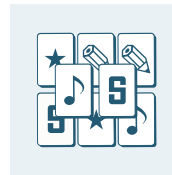
Kreuzworträtsel



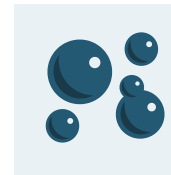
Solitaire



Sudoku



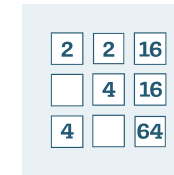
Mahjong



Bubbles



Exchange



Power Of 2



Dominoes

Serviceangebote von SPIEGEL-Partnern

Gutscheine

ANZEIGE

Expedia Gutscheine

eBay Gutscheine

Apple Gutscheine

OTTO Gutscheine

[Top Gutscheine](#)[Alle Shops](#)

Auto

Bußgeldrechner
Firmenwagenrechner

Job

Brutto-Netto-Rechner
Uni-Tools
Kurzarbeitergeld-Rechner

Finanzen

Währungsrechner
Versicherungen
Gehaltsvergleich

Jobsuche

Immobilienbewertung

Freizeit

Eurojackpot
LOTTO 6aus49
GlücksSpirale

Sportwetten
Gutscheine
Bücher bestellen

Ferientermine
Spiele
Bundesliga-Experten

Alle Magazine des SPIEGEL

DER SPIEGEL

Dein SPIEGEL

SPIEGEL EDITION

SPIEGEL Gruppe

[Abo](#) [Shop](#) [bento](#) [manager magazin](#) [Harvard Business manager](#) [buchreport](#) [Werbung](#) [Jobs](#) [MANUFACT](#) [SPIEGEL Akademie](#) [SPIEGEL Ed](#)

[Impressum](#) [Datenschutz](#) [Nutzungsbedingungen](#) [Kontakt](#) [Hilfe](#)



Facebook



Twitter



Wo Sie uns noch folgen können