



Susanne Trösser

Breitbandinternet ersetzt S-Bahn-Anschluss

In den zurückliegenden Jahren kletterte die Wohnraumnachfrage in den Speckgürteln vieler Großstädte. Die Pandemie verstärkt diesen Trend, und auch ländliche Regionen sind zusehends gefragt. Aber wie nachhaltig ist er, und wie sollten die vom Boom betroffenen Kommunen reagieren?

Viele Bewohner kehren den Großstädten den Rücken und weichen auf das Umland aus. In Ballungsregionen und Schwarmstädten, wie Freiburg, Münster oder Mainz, sind die Mieten und Immobilienpreise stark gestiegen, das Angebot ist knapp. In München geben die Bewohner im Schnitt annähernd die Hälfte ihres Gehalts für die Miete aus (Quelle: Vergleichsportale Preis.de). Dabei sollten die Mietkosten bei nicht mehr als 30 % des Nettoeinkommens liegen.

Obwohl viele Städte mit mehr Wohnungsbau versuchen, diesem Trend entgegenzuwirken, scheint es ein Kampf gegen Windmühlen zu sein: Düsseldorf schafft es beispielsweise seit 2014, die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf ein Niveau von etwa 2.000 Einheiten pro Jahr zu erhöhen. Gleichzeitig aber steigt die Zahl der neuen Jobs, die in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt entstehen, jedes Jahr um etwa 10.000. Entsprechend wird der tatsächliche Wohnungsbedarf auf jährlich 3.000 neue Wohnungen beziffert. Weil die Entscheidungswege für neue Bauanträge

coronabedingt länger geworden sind, die Baubranche volle Auftragsbücher hat und ihr Mitarbeiter fehlen, wird die Liste genehmigter, aber nicht begonnener Wohnungsbauprojekte seit einigen Monaten immer länger. Auch dies verschärft vielerorts die Situation.

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) kommt in einer Wohnstudie von Herbst 2020 im Auftrag der Sparda-Banken zu dem Schluss, dass insbesondere junge Familien seit etwa 2017 ins Umland abwandern. Die Coronakrise intensiviert dies: Viele Menschen merken bei anhaltendem Homeoffice und Homeschooling, dass ihre Stadtwohnung auf Dauer zu klein ist, wenn alle Haushaltsmitglieder sich darin rund um die Uhr aufhalten. Sie vermissen vor allem während des ersten Lockdowns im Frühling 2020 einen Balkon oder andere Freiflächen, wie einen Garten oder eine Terrasse. Mehr Wohnfläche zum gleichen Preis plus Außenbereiche finden sich am ehesten im Umland: im direkten Speckgürtel der Metropolen oder in weiter entfernt liegenden ländlichen



Abb. 1: Oft ein Manko gering verdichteter ländlicher Regionen ist eine schlechte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Oberzentren (Foto: Jost)



Gebieten. Eine Analyse des Internetportals ImmoScout24.de bestätigt diesen Trend. Im Juni 2020 verzeichnete die Plattform 48 % mehr Kontaktforderungen für Eigentumswohnungen im Umland großer Ballungsstädte als ein Jahr zuvor. Für Einfamilienhäuser zum Kauf erhöhte sich die Nachfrage in dieser Zeitspanne um 51 %. Man muss allerdings bedenken, dass gleichzeitig die Zahl der angebotenen Immobilien gering ist: Bei wenigen Angeboten ist auch die Anzahl der Anfragen pro Immobilie höher. Außerdem scheinen viele während der Lockdowns zu merken, dass ihnen gar nicht so viel fehlt, wofür Großstädte sinnbildlich stehen, wenn Clubs, Einkaufsmeilen, Fitnessstudios, Bars, Restaurants und Kinos geschlossen sind. Dann können sie auch in Mittelstädte im Speckgürtel beziehungsweise aufs Land ziehen.

Suchradius für neue Bleibe in ländliche Regionen hinein erweitert

Ein dritter Grund, der ebenfalls mit der Coronaausnahmesituation zusammenhängt, ist die Zuversicht vieler Arbeitnehmer, auch nach der Pandemie nicht mehr an fünf Tagen die Woche ins Büro pendeln zu müssen, sondern nur noch zwei oder drei Mal. Entsprechend könnten sie längere Fahrzeiten von mehr als 30 Minuten in Kauf nehmen. Daher erweitern gerade viele ihren Suchradius nach einer neuen Bleibe in ländliche Regionen hinein, wo vielfach die Preise und Mieten, im Gegensatz zu den Oberzentren und ihren Speckgürteln, (noch) überwiegend konstant sind. Hinzu kommt, dass hier vielfach der Immobilienmarkt entspannt und das Angebot vergleichsweise groß ist. Dies gilt vor allem für größere Wohnflächen in Eigenheimen: Während in verdichteten Ballungsstädten (Agglomerationen) der Anteil der inserierten freistehenden Einfamilienhäuser bei lediglich 11 % liegt, liegt er in ländlichen Regionen bei 48 %.

In Zuzugsstädten hingegen, wie Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Berlin oder Hamburg, haben sich in den zurückliegenden zehn Jahren die Preise für Eigentumswohnungen mehr als verdoppelt. Im direkten Umfeld der sieben größten deutschen Städte sind die Kosten für Eigentumswohnungen im Bestand etwa 55 % günstiger als im Oberzentrum (Quelle: IW). Ähnlich sieht es bei den Wohnungskaltmieten aus. Bekommt man beispielsweise in Düsseldorf mit einem Budget von 1.400,- Euro für eine Kaltmiete von 12,- Euro pro Quadratmeter Wohnfläche etwa 117 Quadratmeter Wohnraum, kann man in der gut angebundenen Nachbarstadt Leverkusen mit einer Miete von 7,80 Euro ein Haus mit 180 Wohnquadratmetern mieten. Weiter entfernt im Bergischen Land, etwa in Wermelskirchen mit 6,- Euro Kaltmiete, kann man dafür ein Haus mit circa 233 Quadratmeter mieten und hat noch dazu einen Garten und eventuell eine Garage (Quelle: Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland, IVD).

Im Übrigen haben auch Immobilieninvestoren in der Pandemie B- und C-Standorte entdeckt. Primär private Anleger suchen kleine Mietshäuser mit bis zu zwölf Wohnungen in Kleinstädten. Hier haben sich die Kaufpreise um bis zu 20 % erhöht. Vor zwei, drei Jahren lagen Mietshäuser an peripheren Standorten noch wie Blei im Regal. Die neuen Eigentümer rechnen mit steigenden Mieten und damit höheren Renditen.

Mieten und Immobilienpreise steigen in konzentrischen Kreisen und Metropolen

Die Steigerungen von Mieten und Immobilienpreisen entwickeln sich in konzentrischen Kreisen aus dem Oberzentrum weg. Das bedeutet: Waren zunächst Erhöhungen, beispielsweise in München, zu beobachten, dann sind sie seit etwa fünf Jahren verstärkt im Umland der Landeshauptstadt zu erkennen (S-Bahn-Gebiet). Mittlerweile gibt es zunehmend Steigerungen in peripheren Lagen, da – wie geschildert – die Hoffnung bei vielen Arbeitnehmern besteht, künftig seltener ins Büro zu müssen: Die zehn teuersten ländlichen Regionen Deutschlands liegen erwartungsgemäß in der Metropolregion München. Immerhin wollen laut einer Studie des Ifo Instituts 54 % der Unternehmen, die grundsätzlich Tätigkeiten von zu Hause aus einräumen können, das Arbeiten im Homeoffice auch nach der Pandemie dauerhaft erhalten.

Die ersten Auswirkungen lassen sich konstatieren: In einigen Umlandgemeinden stiegen in den zurückliegenden Jahren die Preise und Mieten stärker als in den Oberzentren. In Berlin erhöhten sich zwischen 2017 und Ende 2020 die Preise für Bestandseigentumswohnungen um 17,5 %, im Umland hingegen um fast 22 %. Im Münchner Umland lag die Erhöhung bei 10,1 % während im Oberzentrum die Steigerung bei 6 % lag. In Hamburg lag das Verhältnis zwischen Umland und Metropole bei 17,5 % zu 15,9 % und in Stuttgart bei 12,9 % zu 12,3 %.

Ein Manko gering verdichteter ländlicher Regionen ist, dass sie oft schlecht oder gar nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Oberzentren angebunden sind. Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in Nachbargemeinden. Aber immer mehr Familien sind bereit, diese Nachteile zugunsten einer größeren Wohnfläche und mehr Grün in Kauf zu nehmen. Dies ist in der Regel mit dem Kauf eines Zweitwagens verbunden. Für viele Haushalte wird dies gerade durch die Förderungen der Elektromobilität zusätzlich versüßt: Bis zu einem gewissen Anschaffungspreis gibt es für Hybrid- und Elektroautos staatliche Zuschüsse. Die Wagen sind zehn Jahre lang von der Kfz-Steuer befreit und zahlreiche lokale Energieversorger haben Angebote für Wallboxen und Ökostrom für Elektroautos im Programm.



Größtes Hindernis, um aufs Land zu ziehen, ist schwaches Internet

Der größte Ausschlussgrund, um aufs Land zu ziehen, ist ein leistungsschwaches Internet. Ohne gute Verbindung ist kein Homeoffice möglich. Kurz: Mehr Menschen sind bereit, auch außerhalb der S- und Regionalbahnstrecken zu suchen, aber das Internet muss in der neuen Bleibe ein ruckelfreies Arbeiten ermöglichen. Die Politik, egal ob auf Bundes- oder Lokalebene, hat dieses Problem erkannt und ist dabei, das Netz auszubauen. Teils schließen sich in Dörfern Bewohner zusammen, um das Verlegen der Leitungen selbst finanziell zu unterstützen, wenn es sich für die Telekommunikationsfirmen nicht lohnt, in ländlichen Gebieten für eine überschaubare Zahl an Haushalten extra leistungsfähige Leitungen zu verlegen.

Einige ländliche Gemeinden wittern Morgenluft und versuchen, mit neuen Baugebieten über Gebühr Neubürger zu gewinnen. Die Stadt- und Gemeinderäte sollten allerdings prüfen, ob das langfristig sinnvoll ist und wo sie die Areale entwickeln wollen. In einigen Randgebieten Bayerns, im Saarland sowie in Regionen von Sachsen und Sachsen-Anhalt wurde in den zurückliegenden Jahren zu viel Wohnraum bewilligt beziehungsweise errichtet. In einigen dieser Gebiete lag das Volumen mehr als 200 % über dem Wohnungsbedarf, wie das IW ermittelte. Neben der Zersiedelung stellen sich weitere Probleme: In der Regel werden bei ausreichendem Angebot Neubauten gegenüber Bestandsgebäuden favorisiert. Betagte, leerstehende Häuser in Ortskernen bleiben verlassen, weil die Menschen in periphere Neubaugebiete ziehen. Außerdem ist es mit dem Wohnraumangebot nicht getan. Die öffentliche Hand muss sich zudem um Kitas und Schulen kümmern. Außerdem steigen Infrastrukturkosten für Müllentsorgung sowie den Erhalt von Wasser- und Abwassersystemen, wenn diese sich über immer größere Flächen erstrecken.

Bevölkerungswachstum bis voraussichtlich 2024, danach langsamer Rückgang

Ein weiterer, entscheidender Punkt ist der Bevölkerungsrückgang. Der Einwohneranstieg in Deutschland, den wir seit 2011 kennen und der 2020 erstmals stoppte, wird in den meisten Regionen nur bis 2024 anhalten. Dies geht aus einer Studie des CIMA-Instituts für Regionalwirtschaft und des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung hervor. Nach 2024 soll die Einwohnerzahl Deutschlands auf 82,3 Millionen schrumpfen und dann weiter zurückgehen. Im Jahr 2060 könnte sie nur noch bei 74 Millionen liegen. Wichtig ist außerdem, dass vor allem ländliche Regionen schrumpfen, während Städte teils sogar mehr Bewohner verbuchen könnten. Der Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg soll bis 2035 rund 25 % seiner Bevölkerung

verlieren, während Leipzig mit 16,5 % den größten Bevölkerungszuwachs zu erwarten hat. In den Stadtstaaten soll die Einwohnerschaft um 10 % klettern. Aber auch hier gibt es Besonderheiten: Der Rhein-Sieg-Kreis, der von seiner Nähe zu Köln und Bonn profitiert, wird auf absehbare Zeit zu den wenigen Kreisen mit steigender Bevölkerung zählen, während einige Großstädte im Ruhrgebiet, wie etwa Gelsenkirchen, mit Verlusten leben müssen. Ob es in Folge der Pandemie dauerhaft mehr Wohnungsnachfrage in ländlichen Regionen gibt, die zu einer Trendumkehr beitragen, wird die Zukunft zeigen.

Folgeschwer kann sein, wenn Entscheider die Nachfrage, die lokale Bevölkerungsprognose sowie die Bautätigkeit in Nachbargemeinden außer Acht lassen. Das Besondere am Wohnungsbau ist, dass er träge ist. Bis Planungen und Genehmigungen in trockenen Tüchern sind, mit dem Vorhaben begonnen werden kann, vergehen mehrere Jahre. Dann kann der Markt gegebenenfalls andere Nutzungsformen verlangen. Da ist es umso wichtiger, Prognosen sowie das regionale Marktgeschehen im Blick zu haben, um flexibel reagieren zu können.



Susanne Trösser

Geschäftsführerin der RIS – Rheinischer Immobilienservice GmbH, Leverkusen