

Oliver Gewand

# Die neue (alte) Stadt-Land-Wanderung – Chancen für die Wohnungswirtschaft

**Lange Zeit standen die deutschen Großstädte als Zielgebiete im Mittelpunkt des Binnenwanderungsgeschehens. Das hat dazu geführt, dass die Attraktivitäts- und Ausstattungsunterschiede zwischen Stadt und Land, aber auch zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen größer geworden sind. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, der im hohen Maß vom Wanderungsverhalten der Nachfrager beeinflusst wird. Veränderungen in der Richtung der Binnenwanderungsströme können daher neue Chancen für die Wohnungswirtschaft, aber auch für den Ausgleich von Stadt und Land bieten.**

Die Stadtflucht erlebt aktuell eine Renaissance. Erstmals sind die deutschen Großstädte laut Statistischem Bundesamt (destatis 2021) nicht gewachsen, sondern sogar geringfügig geschrumpft. Der Blick auf die demografische Entwicklung in Deutschland weist schon seit Längerem darauf hin, dass das Wachstum der Großstädte in den letzten Jahren vor allem auf die erhöhte Nettozuwanderung nach Deutschland zurückzuführen ist und die Großstädte ohne Zuwanderungswelle schon viel früher geschrumpft wären. Neben dem verringerten Außenwanderungssaldo leiden die Großstädte seit 2014 zudem unter wachsenden Binnenwanderungsverlusten. Es ziehen also verstärkt Bewohner aus der Großstadt heraus als in die Großstadt hinein.

Zuletzt wurde dieses Phänomen zu Beginn der neunziger Jahre beobachtet, als im Zuge der verstärkten Neubautätigkeit in den Umlandregionen der großen Städte eine große Suburbanisierungswelle einsetzte und das „Wohnen im Grünen“ vor allem von vielen jungen Familien präferiert wurde. Im Zuge dessen hatten die kreisfreien Städte deutliche Binnenwanderungsverluste und die ländlich geprägten Räume erhebliche Binnenwanderungsgewinne zu verzeichnen.

## Urbanisierung und regionale Disparitäten

Allerdings hielt der Aufschwung von „Suburbia“ und der ländlich geprägten Siedlungsräume nicht lang an und kehrte sich bereits nach kurzer Zeit um. Das Jahr 1997 markierte hier einen Wendepunkt. Ab diesem Zeitpunkt konnten sich die großen Städte zunehmend erholen, während die ländlich geprägten Räume in eine Phase der Schrumpfung eintraten. Dies hatte in der Folge auch erhebliche Auswirkungen auf die Regionalentwicklung und damit einhergehend eine verstärkte Ausprägung von wachsenden und schrumpfenden Regionen, in deren Folge sich auch die regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland weiter ausdifferenziert haben.

Insbesondere für die Wohnungswirtschaft stellt die regional ungleiche Verteilung der Nachfrage eine große Herausforderung dar. In den wachsenden Regionen führen perma-

nente Zuzüge bei gleichzeitiger Knappheit von Bauland, langen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie begrenzten Wachstumsressourcen zu Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt. Infolgedessen kommt es vielerorts zu einem Anstieg der Mieten, insbesondere beim Neubau, und zu hohen Mietbelastungen für einen Teil der Bewohner. So liegen nach Auskunft des BBSR (vgl. BMI 2021) die inserierten Angebotsmieten in mittleren/guten Lagen vor allem in den Top-7-Städten bei Erst- und Wiedervermietungen jenseits von 11,50 Euro/m<sup>2</sup> (netto kalt).

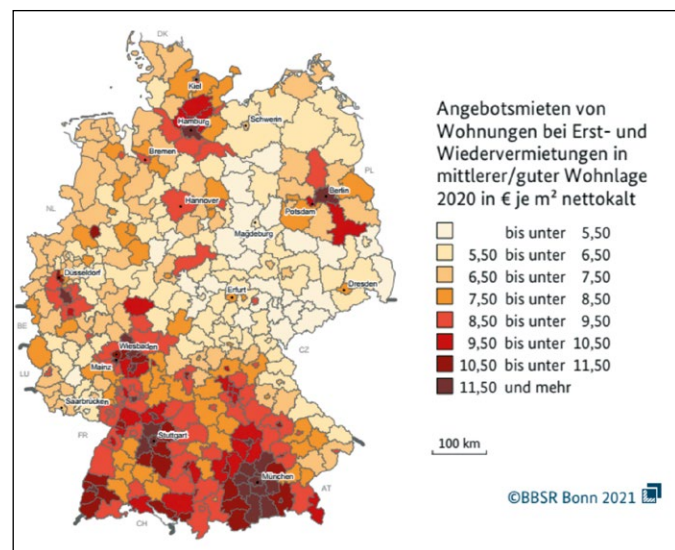


Abb. 1: Erst- und Wiedervermietungsmieten von inserierten Wohnungen 2020 (Quelle: BMI 2021, S. 22)

Politische Forderungen nach Mietbegrenzungen sind daher aus Sicht der Mieter nachvollziehbar, führen aber in der Konsequenz zu beschränkten Investitionen der Unternehmen in den Bestand, insbesondere für Maßnahmen zur klimagerechten Anpassung der Wohnungsbestände und wegen steigender Grundstücks- und Baukosten zu erschweren Rahmenbedingungen hinsichtlich des Neubaus von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen.

In den schrumpfenden Regionen sind die Mieten dagegen so niedrig, dass sich Neubaumaßnahmen aufgrund der ho-

hen Baukosten kaum lohnen und dringend notwendige Bestandsmaßnahmen nur auf geringem Niveau möglich sind. Für Schrumpfungsregionen weist das BMI (2021) daher inserierte Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen von unter 5,50 Euro/m<sup>2</sup> (netto kalt) aus. Zudem sind viele Wohnungsunternehmen gerade in den östlichen Bundesländern noch immer durch Altschulden und zusätzliche Kosten für Leerstand und Abriss von Wohnungen belastet.

## Unterschiede zwischen Stadt und Land

Die regionalen Unterschiede zwischen Stadt und Land sind trotz des föderalen Verwaltungssystems in Deutschland, der bestehenden regionalplanerischen Instrumente und der gesetzlich verankerten Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung seit dem Ende der neunziger Jahre immer deutlicher hervorgetreten. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land, eine Verringerung der Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen und die Stärkung des dezentralen Siedlungssystems sollte daher ein wesentliches Ziel der Bundesregierung sein. Diese hat bereits darauf reagiert und 2018 eine Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ eingesetzt. Im Ergebnis der Arbeit der Kommission wurden als eine Art Zwischenbilanz eine Reihe von Maßnahmen und Vorschlägen erarbeitet, die dazu dienen, in den kommenden zehn Jahren sichtbare Erfolge in der Angleichung der Lebensverhältnisse in ganz Deutschland zu erzielen (vgl. BMI u. a. 2021).

Besonders deutlich werden die aktuellen siedlungsstrukturellen Disparitäten, wenn man sich vergegenwärtigt, dass in den 80 Großstädten der Bundesrepublik etwa ein Viertel der Einwohner (26,6 Mio.) Deutschlands auf nur 13.800 km<sup>2</sup> (3,9 % der Siedlungsfläche) leben. In den 2.760 Klein- und

Mittelstädten wohnen mit 48,3 Mio. Einwohnern fast doppelt so viele Einwohner wie in den Großstädten. Die Fläche der Klein- und Mittelstädte beträgt mit 223.500 m<sup>2</sup> (62,5 % der Siedlungsfläche) allerdings das 16-Fache der verfügbaren Fläche der Großstädte.

Die Stärkung der Klein- und Mittelstädte ist daher ein wichtiges raumordnungspolitisches Instrument, um den Druck von Großstädten zu nehmen und zugleich einen Ausgleich zwischen Stadt und Land zu schaffen, denn eine Vielzahl der Klein- und Mittelstädte befindet sich in ländlich geprägten Räumen.

## Wohnungswirtschaft in Schrumpfungsregionen vor großen Herausforderungen

Für die Wohnungswirtschaft ist die Stärkung der Klein- und Mittelstädte sowie die Umsetzung des von der Bundesregierung 2019 auf den Weg gebrachten Vorhabens „Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall“ ein wichtiger Schritt zum Ausgleich regionaler Disparitäten. Von den etwa 3.000 im GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. über die Regionalverbände organisierten Mitgliedsunternehmen, die einen Bestand von etwa 6 Mio. Wohnungen verwalten, in denen ca. 13 Mio. Menschen wohnen, befinden sich immerhin etwa 37 % der Wohnungen (2,2 Mio.) außerhalb der Großstädte. Das zeigt, welche Bedeutung eine Stärkung der Siedlungen außerhalb der Großstadtreionen für die Wohnungswirtschaft hat.

Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände vorrangig in strukturschwachen Regionen verwalten, können den regionalen Strukturwandel aufgrund des niedrigen Mietniveaus aus eigener Kraft nicht bewältigen und sind daher auf lokale und regionale Partner sowie auf die Unterstützung von

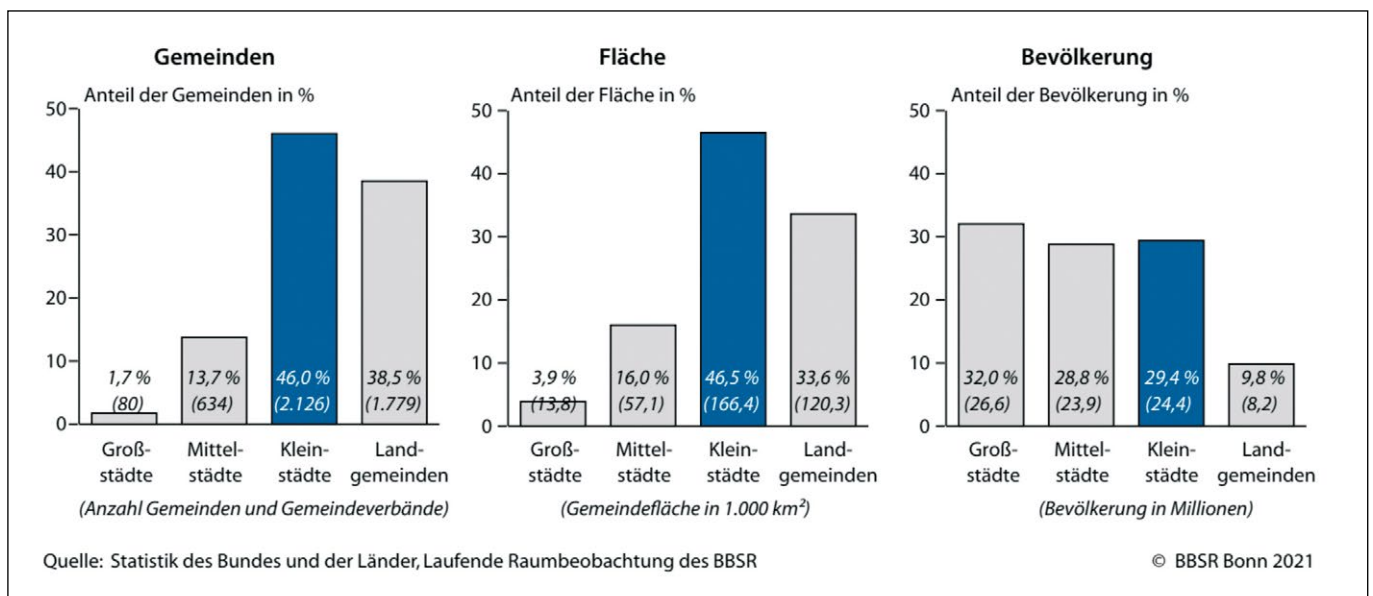


Abb. 2: Struktur der Siedlungstypen in Deutschland 2021 (Quelle: BBSR 2021a, S. 16)

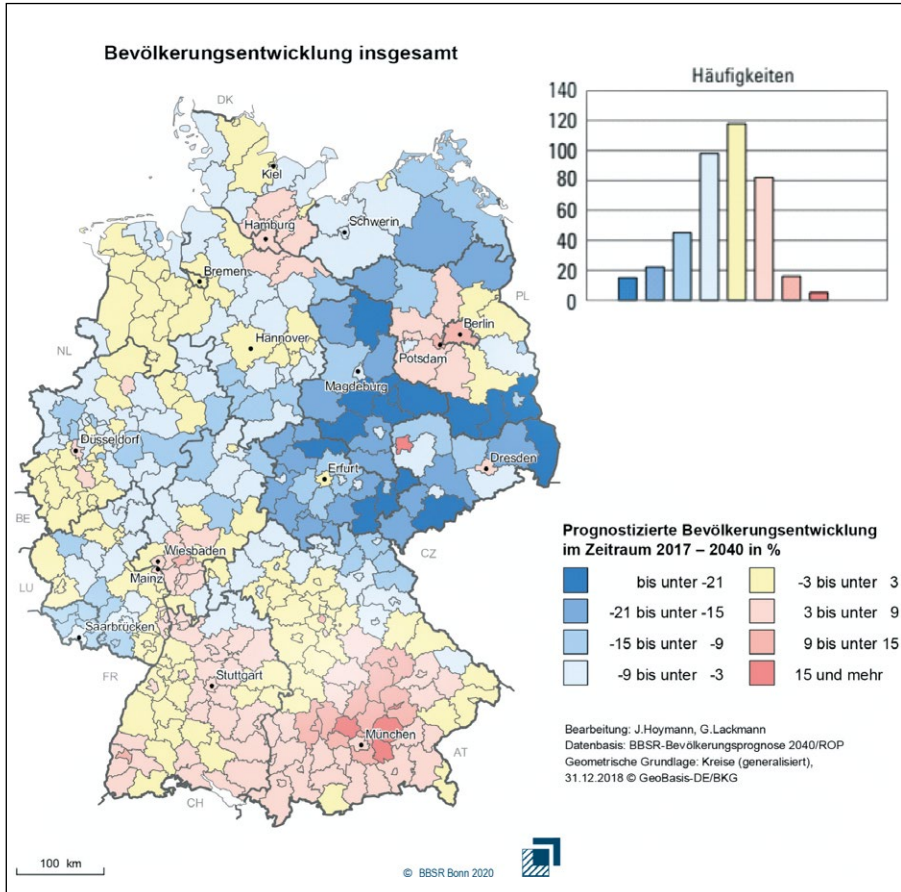


Abb. 3: Veränderung der Bevölkerung 2017 bis 2040 in Deutschland (Quelle: BBSR 2021, S. 5)

Bund, Ländern und Kommunen angewiesen. Daher sollten vor allem Kommunen und Länder die vom Bund bereitgestellten Mittel für die Städtebauförderprogramme „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie die vielfältigen Förderprogramme aus dem seit 2020 neu eingerichteten „Gesamtdeutschen Fördersystem für strukturschwache Regionen“ zur Entwicklung der Ortskerne, der örtlichen sozialen und technischen Infrastruktur sowie zur Unterstützung der lokalen Wirtschaft nutzen.

## Prognosen deuten auf Leerstandwelle hin

Die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des BBSR (2021c+d) bis 2040 macht deutlich, dass in vielen Teilen Deutschlands, vor allem in den neuen Bundesländern, mit weiteren Bevölkerungsverlusten zu rechnen ist. Für einzelne Kreise werden in den kommenden 20 Jahren Rückgänge der Bevölkerung von 20 % vorausberechnet. Wenn die vom BBSR prognostizierten Nachfrageverluste eintreten, steht die Wohnungswirtschaft vor allem in den Schrumpfungsregionen Deutschlands vor einer neuen Leerstandwelle und damit vor enormen finanziellen Herausforderungen.

Eine neue „Stadtflucht“ hinein in ländliche Regionen könnte daher zu einem größeren Ausgleich von Stadt und Land

beitragen und teilweise auch für strukturschwache Regionen positive Effekte bewirken. Befragungen zur Wohnstandortwahl belegen, dass etwa 33 % der Haushalte gern in Klein- und Mittelstädten und weitere 45 % in einer Landgemeinde wohnen möchten (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2017, S. 37). Daher sollte alles dafür getan werden, den aktuellen Trend des Zuzugs in die Klein- und Mittelstädte zu unterstützen.

Insbesondere durch die Coronapandemie haben sich die Wohnwünsche der Mieter noch stärker in Richtung mehr Freiraum, geringere Mietkosten und mehr Wohnfläche verändert. Diese Bedingungen finden die Haushalte vor allem außerhalb der verdichteten Kernstädte vor. Daher können vor allem Klein- und Mittelstädte durch ein attraktives Angebot an Wohnungen und sozialer Infrastruktur (Kitas und Schulen, Gesundheitsversorgung usw.) eine interessante Alternative zum Wohnen in der Großstadt darstellen.

## Neubewertung der Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsorten

Eines der großen Hemmnisse bei der Überwindung der räumlichen Disparitäten in Deutschland ist die Standortverteilung des Arbeitsplatzangebotes, dem die Wohnstandorte der Bewohner folgen. Der räumlichen Distanz zwischen Arbeits- und Wohnort sind hinsichtlich des Pendlerverhaltens zeitliche und finanzielle Grenzen gesetzt. Der Pendlereinzugsbereich der Großstädte wird zudem von der Erreichbarkeit und verkehrlichen Erschließung erheblich beeinflusst. Diese Faktoren haben Auswirkungen auf das Wohnstandortverhalten der Bewohner.

Die Coronapandemie und der damit einhergehende Digitalisierungsschub haben neue Formen des mobilen Arbeitens ermöglicht. Damit erhält die Distanz zwischen Wohnstandort und Arbeitsort als einer der entscheidenden Faktoren bei der Wahl des Wohnstandortes ein anderes Gewicht. Indem Distanzen durch das digitale Arbeiten aufgehoben werden, geraten auch arbeitsstandortfernere Wohnstandorte stärker in den Blick der Wohnungssuchenden.

So werden sich in Zukunft vermutlich die Pendlerfrequenzen reduzieren und die Pendlerwege verlängern. Darauf deuten bereits erste Untersuchungen zur Nutzung des mobilen Arbeitens hin (BBSR 2021b), die von etwa zwei bis



drei Tagen pro Woche ausgehen, an denen die Beschäftigten nicht direkt am Arbeitsort tätig sind, wobei die Nutzung des Homeoffice in ländlich geprägten Regionen (3,3 Tage/Woche) tendenziell etwas stärker ausgeprägt ist als in den großstädtisch geprägten Regionen (2,3 Tage/Woche).

## Langfristige Chancen für schrumpfende Regionen

Die Digitalisierung bietet langfristig erhebliche Chancen für die Entwicklung von Klein- und Mittelstädten, aber auch für die Transformation bislang strukturschwacher Regionen. Die räumliche Reichweite des aktuellen Trends beschränkt sich zunächst auf das Umland der Großstadtreionen sowie auf die über Verkehrsachsen (Schienen- und Straßenverkehr) erschlossenen Klein- und Mittelstädte. Dies wird vor allem mit Blick auf die Situation in den Großstadtreionen Hamburg, Berlin, Frankfurt, Stuttgart und München deutlich. Dort ist bereits ein deutlicher Aufschwung beziehungsweise eine Zunahme der mobilen Bevölkerungsgruppen (20- bis 40-Jährige) außerhalb der Kernstädte zu erkennen.

Klein- und Mittelstädte verfügen vielfach über attraktive Ortskerne, die durch den neuen Impuls aus den Großstädten einen erheblichen Vitalisierungsschub erfahren können. Allein von 2019 auf 2020 hat sich der Verlust der Großstädte aus der Binnenwanderung von 60.000 auf 110.000 Personen nahezu verdoppelt. Die Wohnungswirtschaft erkennt bereits erste Signale des neuen Trends. So hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald (WIS) mit Sitz in Lübbenau, einer Kleinstadt im Land Brandenburg mit 16.000 Einwohnern, im letzten Jahr bereits 5 % der angebotenen Mietwohnungen an Interessenten aus dem 96km entfernten Berlin vermietet. Sollte dieser Trend bundesweit anhalten, dann kann die Stadt-Land-Wanderung ein wesentlicher Schlüssel für den künftigen Ausgleich der Regionen sowie zur Herstellung gleichwertiger Verhältnisse zwischen Stadt und Land sein. Die aktuellen Bevölkerungsprognosen bis 2040 müssten dann neu „vorausberechnet“ werden.

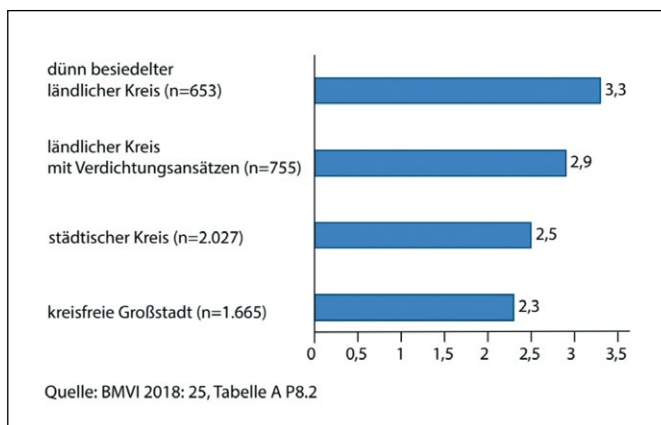


Abb. 4: Nutzung von Homeoffice in siedlungsstrukturellen Kreistypen (Tage pro Woche) (Quelle: BBSR 2021b, S. 95)



### Dr. Oliver Gewand

Geograph, Immobilienökonom (IREBS), Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

### Quellen:

- BBSR (Hrsg.) (2020): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.
- BBSR (Hrsg.) (2021a): Kleinstädte in Deutschland. Bonn.
- BBSR (Hrsg.) (2021b): Raumordnungsbericht 2021. Wettbewerbsfähigkeit stärken. Bonn.
- BBSR (Hrsg.) (2021c): Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. Bonn (= BBSR-Analysen KOMPAKT 3/2021).
- BBSR (Hrsg.) (2021d): Raumordnungsprognose 2040. Haushaltsprognose: Ergebnisse und Methodik. Bonn (= BBSR-Analysen KOMPAKT 5/2021).
- BMI (Hrsg.) (2021): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt. Berlin.
- BMI/BMEL/BMFSFJ (Hrsg.) (2021): Politik für gleichwertige Lebensverhältnisse. Zwischenbilanz der 19. Legislaturperiode. Berlin.
- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Baukultur Bericht. Stadt und Land 2016/17. Potsdam.
- Destatis (2021): Die Großstädte sind im Jahr 2020 nicht mehr gewachsen. Pressemitteilung Nr. 485 vom 14.10.2021.
- Friedrich, J./Dietrich, P./Furkert, M. (2021): Zentrale Orte in Deutschland. Analysen zur Ausstattung, Konzeption, Lage und Dynamik. Bonn (= BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2021).