

Christian Oberst, Michael Voigtländer

# Entwicklung der Immobilienmärkte im Umland der Großstädte

Die Coronapandemie und die dadurch ausgelöste Wirtschaftskrise haben den Immobilienmarkt in Deutschland kaum getroffen. Gerade die Preise für Wohnimmobilien sind weiter gestiegen – wenn auch in einigen Segmenten nicht mehr ganz so stark wie noch in den Jahren vor der Pandemie. Vor allem gibt es jedoch Anzeichen für grundlegende strukturelle Veränderungen am Immobilienmarkt, die sich auch langfristig in unterschiedlichen Entwicklungen der Mieten und Kaufpreise für verschiedene Segmente je nach Lage und Objekttyp zeigen könnten. Ursächlich hierfür sind insbesondere Veränderungen in der Arbeitswelt. Die Lockdowns haben gezeigt, dass viele Menschen effizient und produktiv zu Hause arbeiten können. Zwar zeigen sich auch Grenzen des mobilen Arbeitens, weshalb das Büro ein zentraler Ort für Kommunikation und Austausch bleiben wird, doch in vielen Unternehmen wird zumindest ein größerer Teil der Belegschaft auch zukünftig zwei oder drei Tage von zu Hause aus arbeiten. Dies wird auch Folgen für die Wohnungsnachfrage haben.

Allerdings ist zu beachten, dass bereits seit einigen Jahren vermehrt private Haushalte die Großstädte verlassen und ins Umland ziehen. Nachdem sich Bevölkerungswachstum und Preisanstiege in den frühen 2010er Jahren zunächst auf die zentralen urbanen Lagen bezogen hatten, deutete sich bereits Mitte der 2010er Jahre ein Trend zum Umzug ins Umland der Großstädte an, der sich im Zuge der Coronapandemie verstärkt fortsetzen dürfte. Im Saldo ziehen bereits seit 2014 mehr Inländer aus den Großstädten heraus, als zuziehen (vgl. Abb. 1 sowie Henger/Oberst 2019). Dieser Binnenwanderungs- und Suburbanisierungstrend war jedoch bis zum Beginn der Coronakrise überlagert vom internationalen Zuzug. Zumindest kurzfristig hat die Coronapandemie die Zuwanderung nach Deutschland gedämpft (vgl. Geis-Thöne 2021a).

Wie sich die Zuwanderung mittel- bis langfristig entwickeln wird, ist höchst ungewiss. So gab es etwa zu Beginn der 2010er Jahre keine Anzeichen dafür, dass es zu einer starken Nettozuwanderung aus den neuen EU-Mitgliedsländern und zum stärksten Flüchtlingszuzug der Geschichte des Landes kommen würde. Sollte es Deutschland jedoch nicht gelingen, auch zukünftig in großem Maße Zuwanderer zu gewinnen, wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter stark zurückgehen (vgl. Geis-Thöne 2021b; Geis-Thöne 2021c). Der Trend ins Umland ergab sich demnach in den Jahren vor der Pandemie als Überschwappeffekt aus den stark wachsenden urbanen Zentren, die geprägt sind durch knappes Bauland, hohe und weiter steigende Preise sowie einen über Jahre aufgebauten Nachhol-

bedarf. Durch die Coronapandemie sollte sich der Trend ins Umland nachhaltig verstärken aufgrund der gestiegenen Präferenz nach Wohnsegmenten, die typischer in suburbanen Lagen angeboten werden, und einer möglicherweise höheren Akzeptanz von längeren Arbeitswegen aufgrund der Möglichkeiten, verstärkt von zu Hause zu arbeiten.

## Steigende Bedeutung des Wohnens

Generell dürfte unter dem Eindruck der Coronapandemie die Wertschätzung für das Wohnen weiter gestiegen sein, die Zahlungsbereitschaft für das Wohnen könnte somit trotz rückläufiger Einkommen gewachsen sein. Insbesondere hat sich aber der Wunsch nach mehr Platz und einem Balkon oder Garten vermehrt (vgl. z. B. Eisfeld/Just 2021). Dies zeigt auch das Ergebnis eines sozio-demografisch repräsentativ geschichteten Auswahl-experiments mit 1.000 Befragten, das Oberst und Voigtländer (2021a) durchgeführt haben. Bei dem Auswahl-experiment offenbarten sich

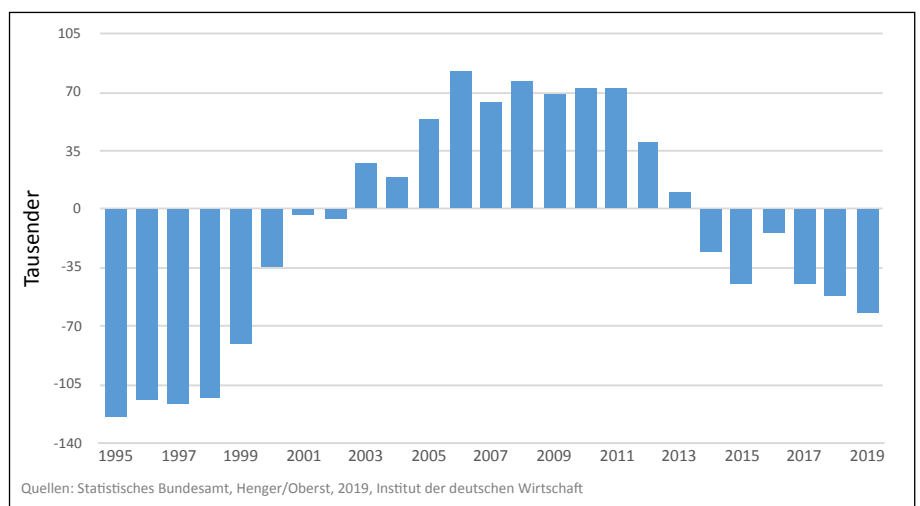


Abb. 1: Binnenwanderung der Inländer zwischen den 71 kreisfreien Großstädten und den restlichen 330 Kreisen (Quellen: Statistisches Bundesamt, Henger/Oberst, 2019, Institut der deutschen Wirtschaft)



die Präferenzen der Befragten indirekt durch wiederholte Auswahlentscheidungen zwischen Wohnoptionen, die jeweils anhand von neun Merkmalen beschrieben wurden (Wohnkostenbelastung, Objekttyp, Eigentumsform, Wohnfläche und Anzahl Wohnräume, Wohnstandort in Stadt oder Umland, ÖPNV und individuelle Verkehrsanbindung sowie fußläufige Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs) und somit ganzheitlich realitätsnähere Abwägungsentscheidungen abbilden als die übliche direkte Einzelbefragung mit skalierten Antworten.

Ein wesentliches Ergebnis dieses Auswahl-experiments war es, dass es eine eindeutige Präferenz unter allen Gruppen für die verschiedenen Formen von Einfamilienhäusern gab. Auch Mieter aus Großstädten und Single-Mieter-Haushalte bewerten Mehrfamilienhäuser schlechter als Einfamilienhäuser. Weniger ausgeprägt war dagegen der Wunsch nach einer spezifischen Lage. Letztlich hängt der Wunsch stark vom bisherigen Lebensmittelpunkt ab. Wer in der Großstadt lebt, bevorzugt in der Regel auch die zentralen Lagen in der Großstadt, wer dagegen in einer Kleinstadt lebt, lehnt die Großstadtzentren als Wohnstandort eher ab. Schnelle Anbindungen werden dagegen grundsätzlich von allen Befragten geschätzt. Aufschlussreich ist, dass selbst ÖPNV-Reisezeiten von bis zu 40 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof von den meisten Befragten akzeptiert werden, ohne dass dies mit einer negativen Bewertung der Wohnoption verknüpft ist. Auch mit dem Pkw werden ähnlich lange Reisezeiten ins Zentrum akzeptiert. Die Beobachtungen könnten bedeuten, dass viele Haushalte bereit sind, ins Umland auszuweichen, wenn sie dort bei einer geeigneten Anbindung den Wunsch nach einem Einfamilienhaus realisieren könnten.

### Außenwachstum vor Nachverdichtung?

Die Studie belegt damit, dass der Wunsch nach Einfamilienhäusern letztlich stärker ist als der Wunsch nach möglichst zentralen Lagen. Es ist hier nur zu vermuten, dass sich die Abwägung zwischen der Größe und der Ausstattung der Wohnung und der Zentralität vor allem seit der Coronapandemie verschoben hat. Hinzu kommt, dass die Akzeptanz weiterer Wege zum Arbeitsplatz oder Stadtzentrum gestiegen sein dürfte, da häufiger als vor der Pandemie von zu Hause gearbeitet wird und Einkäufe online bestellt werden. Dementsprechend scheint ein Außenwachstum der Städte – zumindest in der Betrachtung Wohnungssuchender – attraktiver zu sein als eine Nachverdichtung der Städte (Just/Plöbl 2021a).

Die Attraktivität der Wohnstandorte im Umland ist jedoch nach wie vor maßgeblich beeinflusst vom urbanen Angebot der nahegelegenen Zentren – wenn auch weniger stark als zuvor. Schließlich bieten die Großstädte immer noch ein reichhaltiges Angebot an Infrastruktur, Arbeitsplätzen und Bildungsmöglichkeiten sowie Gesundheits- und Pflegedienstleistungen. Spannend ist jedoch, dass zuletzt nicht

nur die Mieten und Preise von Wohnimmobilien im Umland stärker gestiegen sind als in den Großstädten, sondern dass auch die Büroimmobilien im Umland besonders hohe Mietsteigerungen aufwiesen (Oberst/Voigtländer 2021b). Dies ist zumindest ein Indiz dafür, dass Arbeitsplätze der Bevölkerung ins Umland folgen könnten. Dennoch stellt sich die Frage, ob sich die Zugewinne des Umlands längerfristig fortsetzen.

Zunächst einmal ist die Entwicklung der Wohnpräferenzen ungewiss, denn es könnte durchaus sein, dass die Städte nach vorübergehenden Auswirkungen der Pandemie schnell wieder zur ihren ursprünglichen Entwicklungspfad zurückkehren, wie es historische Erfahrungen am Beispiel von Amsterdam und Paris im 17. beziehungsweise 19. Jahrhundert zeigen (Francke/Korevaar 2021, zitiert nach Oberst 2021). Allerdings zeigt ein weiteres historisches Beispiel der Choleraepidemie in Hamburg im 19. Jahrhundert, dass es auch zu grundlegend veränderten langfristigen Entwicklungspfaden kommen kann. Vor der Pandemie lebten die meisten Einwohner in der Innenstadt, in Folge der Pandemie wurden vor allem Arbeiterfamilien nach den Stadtumbauprogrammen und den damit verbundenen Aufwertungen in das Umland gedrängt, und es kam zur verstärkten gewerblichen Immobiliennutzung an zentralen Standorten der Stadt (siehe Just/Plöbl 2021).



Abb. 2: Wunschtraum Einfamilienhaus (Foto: Jost)

### Wanderungsbewegungen in Wellen

Mit Blick auf die weitere Zukunft der größten deutschen Großstädte erscheint wahrscheinlich, dass die Städte nur temporär an Bevölkerung verlieren, bald also wieder Einwohnerzuwächse verzeichnen werden (Sagner/Voigtländer 2021). Mindestens drei Gründe sprechen dafür: Zum einen verläuft die Wanderung zwischen den Großstädten und den Umlandgemeinden typischerweise in Wellen. Zwischen 1991 und 2002 war der Binnenwanderungssaldo aus Sicht der Großstädte immer negativ, zwischen 2003 und 2013 immer positiv und bereits seit 2014 ist er durchgehend negativ. Dies hängt vor allem auch mit der Preisentwicklung zusam-

men. In den 1990er Jahren waren die Preise stark gestiegen, auch aufgrund der starken Zuwanderung in die Großstädte. In der Folge suchten die Haushalte nach Alternativen im Umland. Als dann die Preise zunehmend stagnierten und sich das Angebot in den Großstädten erweiterte, zogen wieder mehr Menschen in die Großstädte beziehungsweise weniger junge Familien bei der Suche nach einem Eigenheim oder größeren Wohnungen raus.

Mitte des letzten Jahrzehnts drehte sich die Lage wieder, denn die hohen Mieten und Preise setzten erneut Anreize, auch ins Umland zu gehen. Bedingt durch die Coronapandemie ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren ebenfalls wieder mehr Menschen ins Umland ziehen, weil dort, wie beschrieben, der Wohnungsmarkt größere Wohnungen bietet und viele Haushalte aufgrund der Zunahme mobilen Arbeitens seltener ins Büro pendeln müssen. Allerdings darf auch nicht übersehen werden, dass der Wegzug ins Umland vor allem für Familien attraktiv ist. Für junge Menschen und allgemein kleine Haushalte wird die Stadt auch künftig aufgrund des breiteren kulturellen Angebots, der Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu anderen Menschen attraktiv bleiben. Sollte sich der Markt in den Großstädten wieder entspannen, würde eine neue Welle der bildungs- und arbeitsplatzmotivierten Binnenwanderung in die Zentren verstärkt werden und der Trend ins Umland, insbesondere bei wohnumfeldbezogenen Umzügen von jungen Familien, abschwächen. Zudem bleibt es fraglich, ob sich eine Entspannung der Immobilienmärkte in den Städten überhaupt einstellt. Derzeit ist die internationale Wanderung gering, da Reisen und Umzüge nur unter erheblichen Restriktionen möglich sind. Dennoch sind auch im letzten Jahr über eine Million Menschen nach Deutschland zugewandert – und es könnten bald wieder mehr werden.

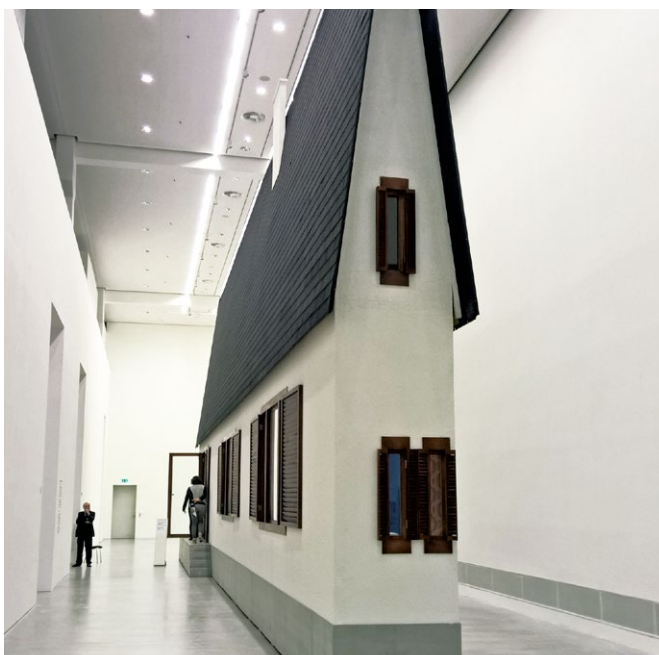


Abb. 3: Der Markt für Einfamilienhäuser wird eng (Foto: Jost)

Die Coronapandemie hat die gesamte Weltbevölkerung getroffen, doch die Folgen sind sehr ungleich verteilt. Generell scheinen die Industrieländer besser durch die Krise zu kommen, da sie ihre Bevölkerung schneller impfen können. Die prekäre Lage in vielen Schwellen- und Entwicklungsländern verdeutlicht, welche große Probleme ärmere Länder mit der Coronapandemie haben. Auch innerhalb der EU werden sich die Ökonomien in Folge der Krise ungleich verteilen. Dies lässt sich unter anderem anhand der Jugendarbeitslosigkeit (bei unter 25-Jährigen) zeigen. In Deutschland ist die Arbeitslosigkeit in dieser Gruppe zwischen Oktober 2019 und Oktober 2020 nur moderat von 5,7 % auf 6,0 % gestiegen, in der EU insgesamt hingegen nach Daten von Eurostat von 14,9 % auf 17,5 %. In Schweden, Irland, Portugal, Spanien oder Bulgarien lag der Anstieg bei über 5 Prozentpunkten.

Die OECD (2020) rechnet aus diesen beiden Gründen – unterschiedliche Dynamik bei Impfungen und unterschiedliche wirtschaftliche Betroffenheit – mit einem baldigen Anstieg der internationalen Wanderungen. Deutschland könnte dann aufgrund des nach wie vor hohen Fachkräftebedarfs wieder zu einem der bevorzugten Zielländer werden, wovon wiederum in besonderer Weise die Großstädte profitieren würden. Dass auch zukünftig vor allem Großstädte von Zuwanderung profitieren, hängt vor allem mit wirtschaftlichen Strukturverschiebungen zusammen. Tendenziell werden in der Industrie aufgrund von Fortschritten in der Automatisierung weniger Arbeitskräfte gebraucht. Dafür werden im Dienstleistungsbereich und in wissensintensiven Branchen mehr Beschäftigte benötigt. Hierfür bieten Großstädte die idealen Voraussetzungen (Moretti 2012).

## Keine Kehrtwende beim Wachstum

Tatsächlich ist gerade für Innovationen der direkte Austausch oft entscheidend, räumliche Nähe wird auch weiterhin von großer Bedeutung sein. Möglicherweise kann sich der Kreis um die Großstädte erweitern, weil ein Teil der Kommunikation auch über Videokonferenzen erfolgen kann. Dass jedoch die räumliche Nähe für die Zusammenarbeit komplett verzichtbar wird, ist kaum zu erwarten. Entsprechend werden die Großstädte auch weiterhin als Wohnstandort eine wichtige Rolle spielen. Insgesamt ist also davon auszugehen, dass es keine Kehrtwende beim Wachstum der Großstädte geben wird. Die Großstädte bleiben sowohl für die junge inländische Bevölkerung als auch für internationale Zuwanderer attraktiv.

Gesellschaftlich bietet die Entwicklung Herausforderungen und Chancen. Für die Großstädte stellt sich die Herausforderung, auch Familien der Mittelschicht ein Wohnungsangebot zu unterbreiten. Ziehen diese Familien weitestgehend ins Umland, droht der gesellschaftliche Zusammenhalt zu bröckeln. Städte, in denen vor allem sehr junge, arme und





besonders reiche Haushalte leben, sind langfristig weniger attraktiv und lebenswert. Daher sollte vermehrt über Alternativen zum Einfamilienhaus nachgedacht werden, wie etwa besonders schmale Townhouses oder flexibler aufteilbare Reihenhäuser. Die Chance besteht, den Kreis um die Großstädte möglichst weit zu ziehen, um die Wohnungsnachfrage auf einen größeren Raum verteilen zu können. Dies würde nicht nur die Großstädte entlasten, sondern auch peripher gelegenen Umlandgemeinden neue Perspektiven eröffnen. Hierzu bedarf es aber eines entsprechenden Ausbaus der Infrastruktur. Besonders wichtig ist neben der Erweiterung des ÖPNV vor allem die Verbesserung der digitalen Infrastruktur sowie auskömmliche kommunale Finanzen, um den Bürgern ein präferenzgerechtes Angebot unterbreiten zu können.



**Dr. Christian Oberst**

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.



**Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

**Quellen:**

Eisfeld, Rupert K./Just, Tobias (2021): Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte, Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung, [https://www.imk-boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008110](https://www.imk-boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008110) [26.10.2021]

Francke, Mark/Korevaar, Matthijs (2021): Housing Markets in a Pandemic: Evidence from Historical Outbreaks. *Journal of Urban Economics*, 123. Jg., Nr. 103333, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103333> [26.10.2021]

Geis-Thöne, Wido (2021a): Corona hat die Zuwanderung nach Deutschland gedämpft, *IW-Kurzbericht*, Nr. 30, Köln, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht\\_2021-Zuwanderung.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht_2021-Zuwanderung.pdf) [26.10.2021]

Geis-Thöne, Wido (2021b): In Europa entwickeln sich die Bevölkerungen im erwerbsfähigen Alter unterschiedlich. Eine Analyse der demografischen Strukturen in den 27 EU-Ländern, *IW-Report*, Nr. 38, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/wido-geis-thoene-in-europa-entwickeln-sich-die-bevoelkerungen-im-erwerbsfaehigen-alter-unterschiedlich.html> [26.10.2021]

Geis-Thöne, Wido (2021c): Mögliche Entwicklungen des Fachkräfteangebots bis zum Jahr 2040. Eine Betrachtung der zentralen Determinanten und Vorausberechnung, *IW-Report*, Nr. 11, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/wido-geis-thoene-moegliche-entwicklungen-des-fachkraefteangebots-bis-zum-jahr-2040.html> [26.10.2021]

Henger, Ralph/Oberst, Christian (2019): Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit, *IW-Kurzbericht 20/2019*, Köln, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2019/IW-Kurzbericht\\_2019-Wohnungsknappheit.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2019/IW-Kurzbericht_2019-Wohnungsknappheit.pdf) [26.10.2021]

Just, Tobias/Plöchl, Franziska (2021): Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien. Gabler Verlag. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-35431-2> [26.10.2021]

Just, Tobias/Plöchl, Franziska (2021a): Herausforderungen für europäische Städte nach der Coronapandemie, in: Just, Tobias/Plöchl, Franziska (Hrsg.) (2021): Die Europäische Stadt nach Corona, Wiesbaden, S. 3–24.

Moretti, Enrico (2012): *The New Geography of Jobs*, New York.

Oberst, Christian/Voigtländer, Michael (2021a): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? – Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung, Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhäuser AG, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten\\_Auswahlexperiment-Haus-oder-Wohnung.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten_Auswahlexperiment-Haus-oder-Wohnung.pdf) [26.10.2021]

Oberst, Christian/Voigtländer, Michael (2021b): *IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor 2021*, Gutachten im Auftrag der PREIG AG, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-iw-preig-bueroimmobilien-monitor-2021.html> [26.10.2021]

Oberst, Christian (2021): Erhalt wirtschaftlicher Strukturen als eine Hauptforderung der Stadtentwicklung, in: Just, Tobias/Plöchl, Franziska (Hrsg.) (2021): Wiesbaden, S. 97–109.

OECD (2020): *International Migration Outlook 2020*, Paris.

Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2021): *Accentro Wohnkostenreport 2021*, Berlin.

