

Wohnkosten und Mobilität beeinflussen Urbanisierungstrend

Der Trend zur Urbanisierung im Umfeld der deutschen Großstädte hält weiter an, wenn auch mit verringerter Dynamik. So weisen laut einer Untersuchung von Catella Research alle betrachteten Großstädte (Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt am Main) im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf.

Die Wanderungssaldi lagen alle im positiven Bereich. Spitzenreiter waren dabei Frankfurt und Leipzig mit rund 22 Prozent. Auch Düsseldorf (ca. +12 Prozent), Berlin (ca. +11 Prozent) und Hamburg (ca. +8 Prozent) konnten einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Auf der anderen Seite erfreuen sich die Speckgürtel der Großstädte zunehmender Beliebtheit. Exemplarisch steht hierfür der Landkreis Harburg. Unmittelbar an die Hansestadt Hamburg grenzend und funktional sehr stark mit ihr verwoben, verzeichnete die Region allein zwischen 2018 und 2019 einen Bevölkerungszuwachs von 2,66 Prozent. Dies trifft ebenfalls auf Städte wie Potsdam und Offenbach zu, obwohl sie an die Metropolen Berlin beziehungsweise Frankfurt am Main angrenzen. Hierbei verzeichnete Potsdam in diesem Zeitraum einen enormen Bevölkerungsanstieg von über 17 Prozent, Offenbach noch 2,43 Prozent.

Andere Randbereiche von Großstädten verloren hingegen Bewohner, wie zum Beispiel der Kreis Mettmann in der Nähe von Düsseldorf mit einem negativen Saldo von zwei Prozent. Noch höher fällt der Verlust mit über 11 Prozent im Altenburger Land im Leipziger Umland aus.

Hohe Mieten und wachsende Mobilität lassen Speckgürtel wachsen

Für die beobachteten Entwicklungen lassen sich verschiedene Ursachen feststellen. Ein Aspekt sind die steigenden Miet- und Kaufpreise im städtischen Raum, was einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in die Agglomerationsräume verdrängt. „Die unzureichende Bautätigkeit im bezahlbaren Wohnraumsektor wird weiterhin zu einem Nachfrageüberhang und steigenden Preisen führen. Andererseits führen infrastrukturelle Verbesserungen im ruralen Raum dazu, dass das Pendeln in die Stadt immer weniger Zeit in Anspruch nimmt“, so Prof. Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group. „Dies führt zu einer höheren Mobilitätsbereitschaft. So gewinnt die Variante, in den Randbereichen der Städte zu wohnen und von dortigen geringeren Mieten zu profitieren und für den Job in die Stadt zu pendeln, an Beliebtheit“, führt Prof. Dr. Beyerle aus.

Ist die Entfernung zum Zentrum und/oder Arbeitsplatz jedoch hoch und das Erreichen mit viel Zeitaufwand verbunden, wandern Menschen eher aus den ruralen Regionen in die Städte ab. Zudem neigen junge Erwachsene (18-29 Jahre) weiter dazu, in die Städte zu ziehen, um die besseren Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten zu nutzen. Familien gehen eher in die Agglomerationsräume. Auch ländliche Regionen außerhalb der Speckgürtel werden eher von Familien und der Altersgruppe 50+ bevorzugt.

Welche zusätzlichen Entwicklungen durch die derzeitige COVID-19-Pandemie ausgelöst werden, ist bisher noch unklar. Es kann jedoch vermutet werden, dass städtisches Wohnen, welches durch

Frankfurt am Main, 20. August 2020

Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleine durchschnittliche Wohnfläche geprägt ist, zunehmend kritischer gesehen wird. Hingegen gewinnen die eigenen vier Wände an Priorität und das Wohnen im Randbereich der Städte, verbunden mit einer größeren Wohnfläche und der Nähe zur Natur, legt an Attraktivität zu.

Fazit: Die Urbanisierung ist nicht gestoppt, verläuft jedoch weniger dynamisch – der suburbane Raum kann besonders in den Agglomerationsräumen von Städten Bevölkerungsgewinne verzeichnen, was dort mit einem Anstieg der Mietpreise einhergeht. Dabei gibt es starke Differenzen zwischen stark peripheren Räumen und dem ländlicheren Umland der Städte. Somit ergeben sich aus Investorensicht erweiterte Diversifizierungspotenziale durch die breit gefächerten standortspezifischen Faktoren der Randbereiche. Zukünftig ist davon auszugehen, dass Städte, aber vor allem deren Speckgürtel am stärksten wachsen werden, während der periphere Raum weiterhin Bevölkerungsverluste hinnehmen muss.

Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA

Prof. Dr. Thomas Beyerle

Head of Group Research

T [+49 30 310193 220](tel:+4930310193220)

thomas.beyerle@catella.de