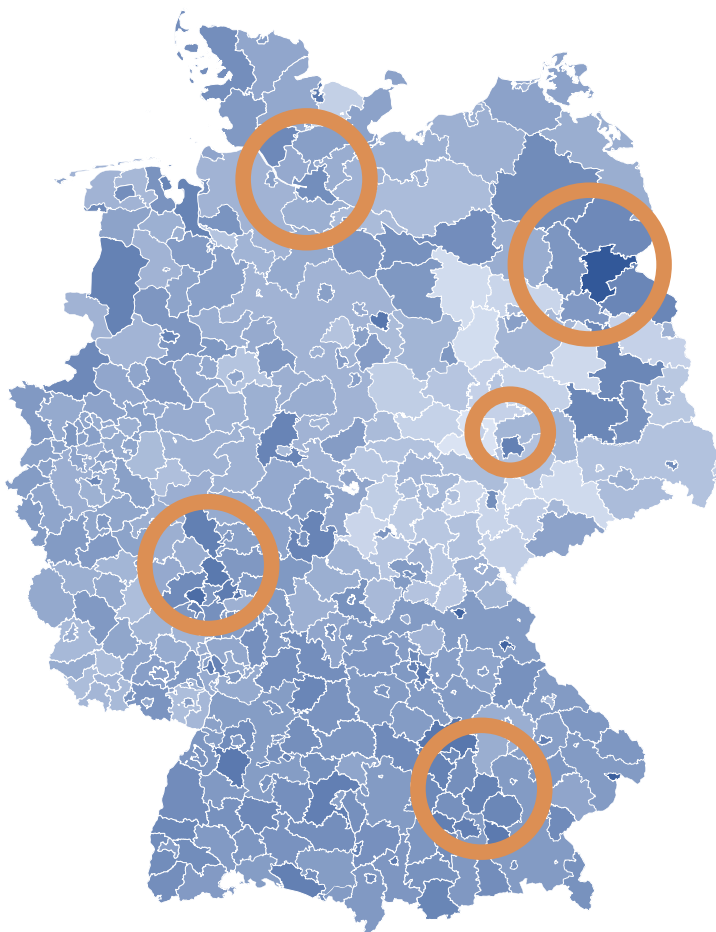


Zwischen Urbanisierung und Suburbanisierung – wo wohnen die Deutschen zukünftig?

Wo wird Wohnen zukünftig stattfinden - Stadt, Umland oder dazwischen?

Seit der Wiedervereinigung waren immer wieder unterschiedliche Wandlungsmuster in Deutschland erkennbar. Phasen, in denen der städtische Raum bevorzugt wurde, wechselten sich mit Perioden der Suburbanisierung ab. Jedoch ist eine einfache Abgrenzung zwischen Stadt und Land, sprich zwischen Urbanität und Peripherie, bei weitem nicht ausreichend, um einen detaillierten Überblick über die verschiedenen Trendphasen der Binnenwanderung und somit auch über die Entwicklung der bevorzugten Wohn- und Lebensräume zu erlangen. Längst dominieren Begriffe wie Re- und Desurbanisierung die Wanderungsbewegungen, Agglomerationsräume weiten sich aus und bilden zusammenhängende städtische Gebiete, Spillover-Effekte des Urbanen Raumes in ländliche Regionen und vice versa. All diese Faktoren laufen parallel in verschiedenen Ausmaßen ab und erschweren die Formulierung eines einheitlichen Trends, wenn es darum geht herauszufinden, welche Wohnpräferenzen sich zukünftig entwickeln werden.

Abb. 1: Bevölkerungsveränderung Deutschland



Prozentuale Veränderung zwischen 2014 - 2019



Quelle: Catella Research 2020/Riwis 2020

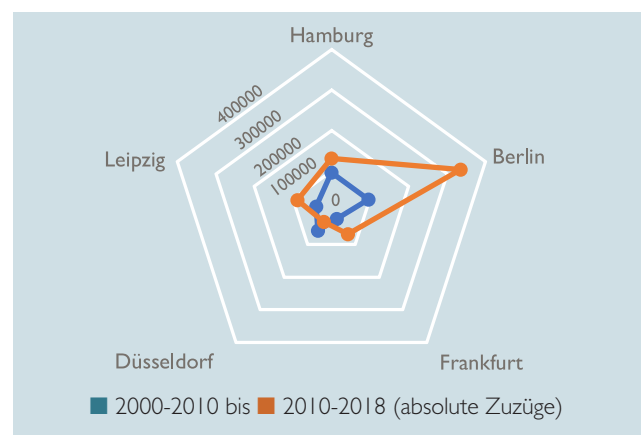
Was sagen die Daten?

Zwischen 2000 und 2010 ließen sich moderate Zuwachsraten in den Großstädten verzeichnen. Seit 2010 scheint sich dieser Trend der Urbanisierung nochmals deutlich verstärkt zu haben. Alle aufgeführten Großstädte (Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt am Main) weisen im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf, was sich ebenfalls in einem positiven Wanderungssaldo in den Städten verdeutlicht. Besonders Frankfurt, Leipzig und Berlin lassen dabei die signifikantesten Veränderungen erkennen. Neben den sich deutlich verstärkten Zuwachsraten in den Städten zeichnet sich in deren Speckgürteln ebenfalls ein Trend der Zuwanderung ab. In den Randbereichen der Städte (Abb.1, Abb. 2) wird ebenfalls eine verstärkte Zuwanderungsrate deutlich.

Die ländlich peripheren Regionen verlieren hingegen weiter an Einwohnern. Daraus ergibt sich die Frage, inwieweit sich diese Trends zukünftig entwickeln werden. Ist die Phase einer anhaltenden Urbanisierung gestoppt und wird daher der suburbane Raum das neue Ziel verstärkter Wanderungsbewegungen sein? Bereits jetzt lassen sich verschiedenen Indikatoren herausstellen, welche diese Annahme unterstützen. Dazu zählt, dass auf der einen Seite die Prognosen der Bevölkerungsentwicklungen der Großstädte zwischen 2020 und 2030 zwar weiterhin ein Wachstum anzeigen, welches jedoch weitaus weniger dynamisch verläuft. Auf der anderen Seite wird bei detaillierter Betrachtung einiger ausgewählter Regionen in den Speckgürteln der Großstädte deutlich, dass diese Regionen zwischen 2018 und 2020 teilweise starke Bevölkerungszuwächse verzeichnen können.

Exemplarisch kann der Landkreis Harburg dienen, unmittelbar an die Hansestadt Hamburg grenzend und funktional sehr stark verwoben: Harburg konnte in diesem Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 2,66 % verzeichnen. Dies trifft ebenfalls auf die Städte Potsdam, angrenzend an Berlin, sowie Offenbach am Main, angrenzend an Frankfurt, zu. Hierbei verzeichnete Potsdam in diesem Zeitraum einen enormen Bevölkerungsanstieg von über 17 %. Andere Randbereiche von Großstädten, wie zum Beispiel der Kreis Mettmann in der Nähe von Düsseldorf, verlor ca. 2 % seiner Einwohner. Deutlich drastischer stellt sich der Rückgang im Altenburger Land, einem Landkreis angrenzend an Leipzig, mit einem Verlust von über 11 % dar (Abb. 5).

Abb. 2: Wanderungssaldo an ausgewählten A Standorten



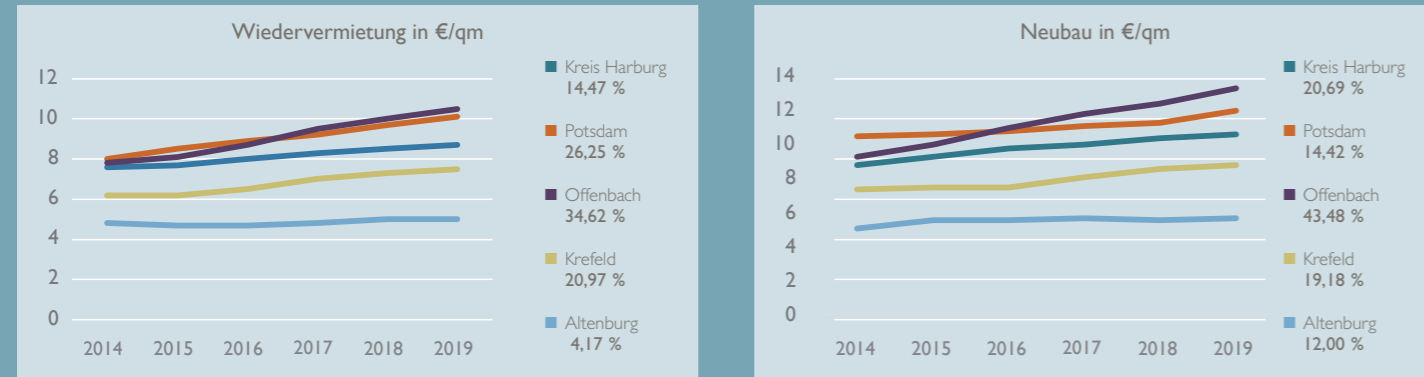
Quelle: Catellas Research 2020/Riwis 2020

Zwischen Urbanisierung und Suburbanisierung – wo wohnen die Deutschen zukünftig?



Veränderung der durchschnittlichen Wohnungsmieten

Abb. 3: Mietentwicklung Speckgürtel



Quelle: Catella Research 2020/Riwis 2020

Quelle: Catella Research 2020/Riwis 2020

Was sind die Gründe für diese Entwicklungen?

Verschiedene Gründe lassen sich für die aktuell beobachtbaren Entwicklungen anführen. Ein Aspekt sind sicherlich die steigenden Miet- und Kaufpreise im städtischen Raum, was einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen aus dieser Region verdrängt. Die unzureichende Bautätigkeit im tendenziell bezahlbaren Wohnraumsektor wird wahrscheinlich auch weiterhin zu einem Nachfrageüberhang führen und demnach die Preise steigen lassen. Auf der anderen Seite führen infrastrukturelle Verbesserungen in den Randgebieten dazu, dass das Pendeln in die Stadt, sei es aus beruflichen oder privaten Gründen, immer weniger Zeit in Anspruch nimmt. Dies führt unabhängig von einer höheren Mobilitätsbereitschaft. Somit gewinnt die Variante, in den Randbereichen der Städte zu wohnen und von den geringeren Mieten und der Naherholung zu profitieren und für den Job in die Städte zu pendeln, um dort aus dem diversen Angebot an Arbeitsfeldern schöpfen zu können, zunehmend an Beliebtheit.

Es kann anhand der Daten argumentiert werden, dass eine weitere Entfernung zum Zentrum und damit eine lange Zeitspanne zum Erreichen des Zentrums ein Aspekt dafür ist, dass die Bevölkerung eher aus den Regionen abwandert und doch den städtischen Raum, aufgrund der kürzeren Wege, bevorzugt (Abb. 4). Jedoch sollten keineswegs die Altersstrukturen der wandernden Bevölkerung außer Acht gelassen werden. Junge Erwachsene (18-29) neigen weiterhin dazu, in die Städte zu ziehen, um die besseren Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten zu nutzen. Familien (unter 18, 30-49) wandern eher in die Agglomerationsräume ab. Wie bereits erwähnt, lassen sich auch hierbei strake Differenzen zwischen den einzelnen Regionen in Deutschland verzeichnen, besonders zwischen Ost und West. Auch ländliche Regionen außerhalb der Speckgürtel werden eher von Familien und der Altersgruppe 50+ bevorzugt.

Die aktuellen Entwicklungen der COVID-19-Pandemie werden ebenfalls Auswirkungen auf die Sichtweise zur zukünftigen Nutzung des Wohnraumes führen. Urbanes Wohnen, welches sich durch Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleine durchschnittliche Wohnfläche auszeichnet, könnte zunehmend kritisch gesehen werden. Dahingegen gewinnen die eigenen vier Wände an Wichtigkeit und das Wohnen im Randbereich der Städte könnte durch größere Wohnfläche sowie die Nähe zur Natur und Naherholung, zukünftig weiter an Attraktivität gewinnen.

Benötigte Zeit zum Erreichen des Zentrums

Abb. 4: Zeitliche Entfernung zwischen Umland und Stadtzentrum

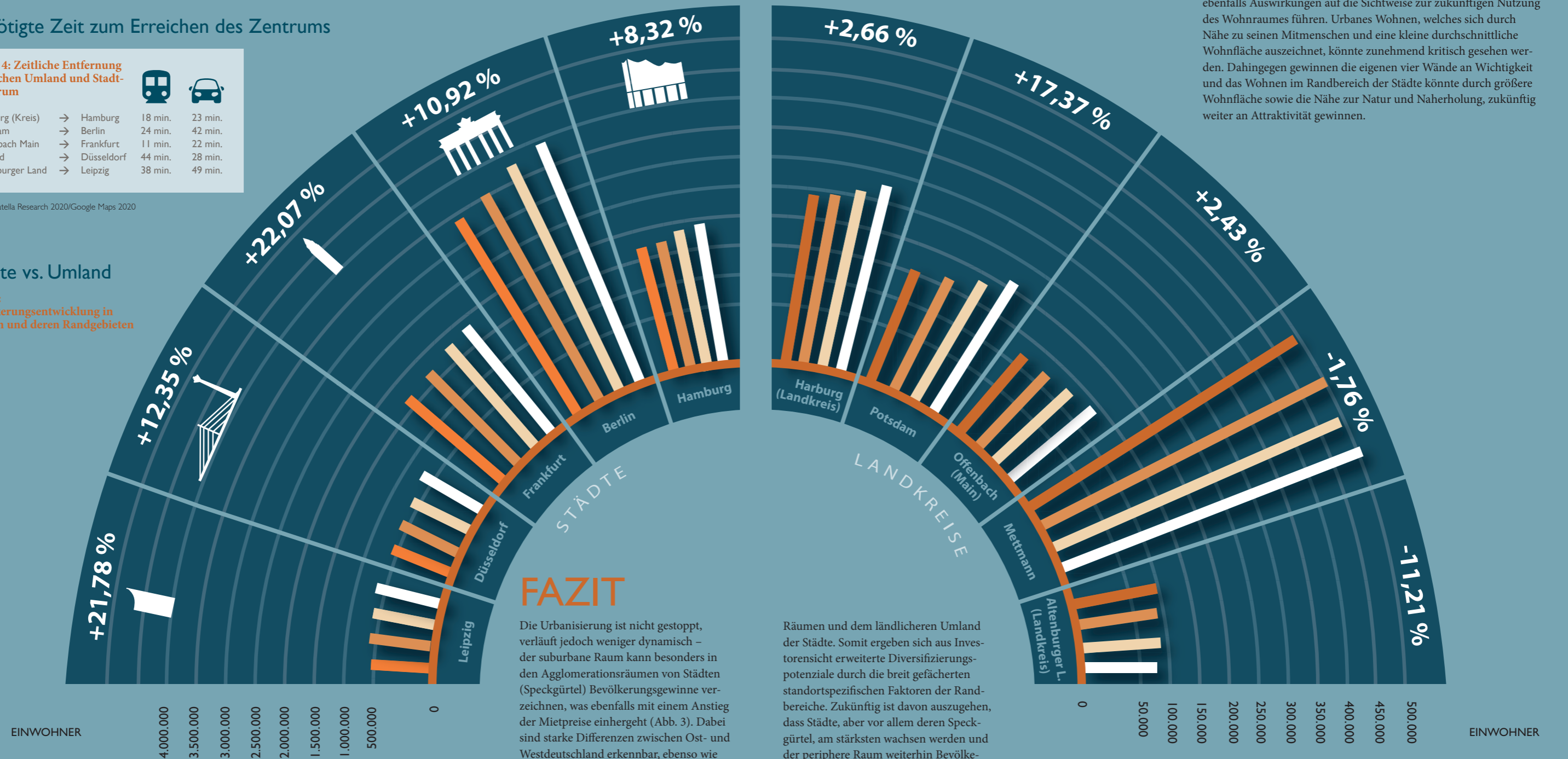
Region	Stadt	18 min.	23 min.
Harburg (Kreis)	Hamburg	18 min.	23 min.
Potsdam	Berlin	24 min.	42 min.
Offenbach Main	Frankfurt	11 min.	22 min.
Krefeld	Düsseldorf	44 min.	28 min.
Altenburger Land	Leipzig	38 min.	49 min.

Quelle: Catella Research 2020/Google Maps 2020

Städte vs. Umland

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Städten und deren Randgebieten

- 2010
- 2015
- 2020
- 2030



Quelle: Catella Research 2020 / Riwis 2020

Bevölkerungsentwicklung auf der europäischen Ebene

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklungen auf der europäischen Ebene zeichnen sich vergleichbare Effekte und Trends ab. Die Randregionen der Großstädte sowie der urbane Raum selbst scheinen den größten Bevölkerungszuwachs zwischen 2014 und 2019 verzeichnen zu können. Vor allem um die Metropolstädte scheint sich dieser Trend verstärkt durchzusetzen. Bei detaillierter Analyse der deutschen sowie skandinavischen Ebene wird deutlich, dass Parallelen, aber auch Unterschiede in den Entwicklungen zu erkennen sind (Abb. 6).

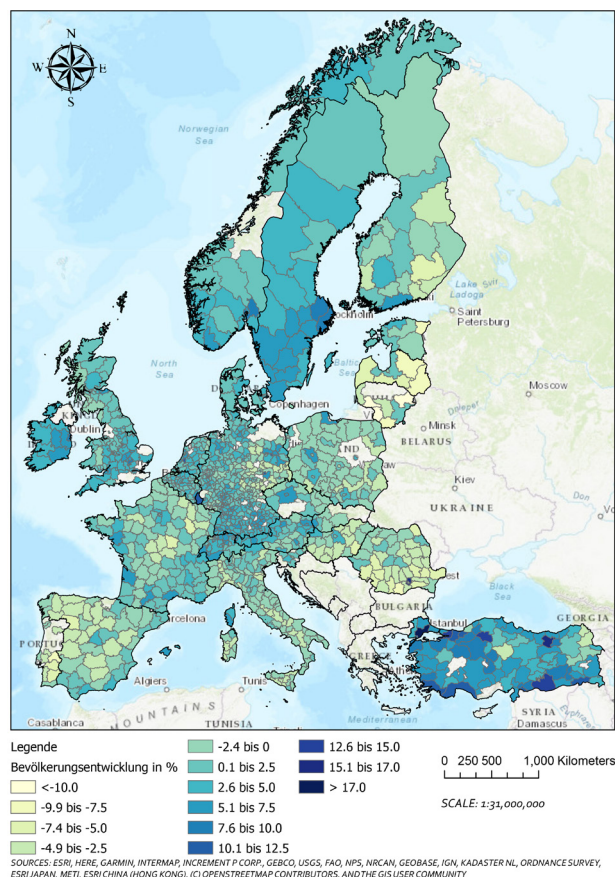
Die Regionen um Stockholm, Oslo, Kopenhagen, Helsinki sowie Berlin und München wachsen am stärksten mit 7,6 % und mehr zwischen 2014 und 2019. Jedoch fällt bei genauer Betrachtung auf, dass in den skandinavischen Regionen vor allem der urbane städtische Raum die größten Bevölkerungszuwächse verzeichnet, wohingegen

in Deutschland die Regionen und Kreise am Rand der Ballungszentren den stärksten Zuwachs generierten.

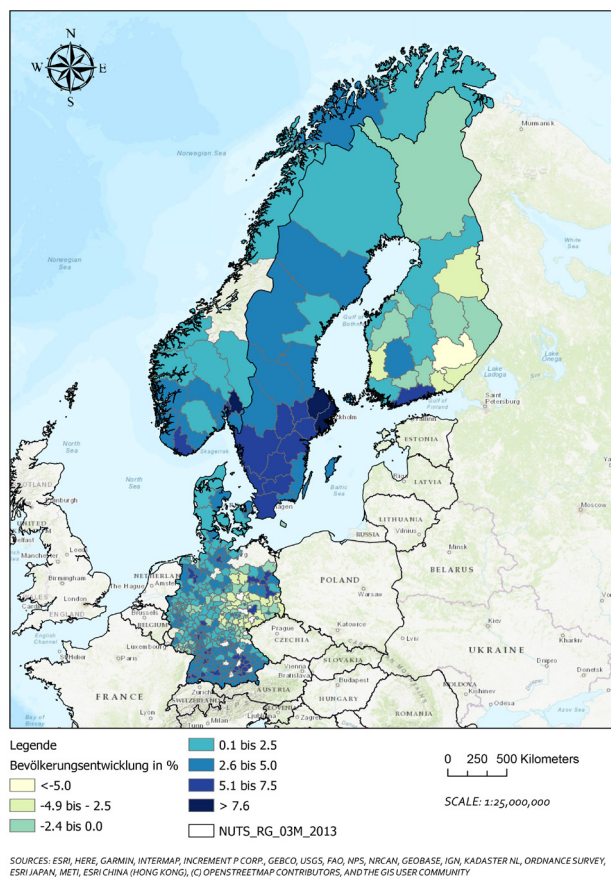
Somit lässt sich festhalten, dass die Effekte der Wanderungsbewegungen, die auf der deutschen Ebene beobachtet werden konnten, teilweise auch auf den europäischen Kontext übertragen werden können. Die Nähe zum städtischen Raum und die damit einhergehenden Vorteile der Urbanität werden als Wohnort verstärkt präferiert.

Jedoch bleibt festzuhalten, dass im skandinavischen Kontext vor allem die Großstädte selbst ins Zentrum der Wanderungsbewegungen rücken. Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass auch auf europäischer Ebene die Abwanderungsraten aus dem ländlichen Raum zunehmen, und im Umkehrschluss die Zuwanderungsraten in den Großstädten sowie deren Speckgürteln weiter zunehmen werden.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Europa/GER-SCN



Quelle: Catella Research 2020 / EUROSTAT 2020 / ArcGIS



Quelle: Catella Research 2020 / EUROSTAT 2020 / ArcGIS

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 14 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter [catella.com](https://www.catella.com)

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
+49 30 310 193 220

Janosh Zalewski
Janosh.Zalewski@catella.de
+49 30 310 193 275