

http://www.faz.net/-gqe-8rh0q

STELLENMARKT LEBENSWEGE SCHULE

FAZ.NET F.A.Z. F.A.S.

Anmelden Abo Mobil Newsletter

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INCA, JURGEN KAUBE, BERTHOLD KOHLER, HOLGER STELTZNER

Angewandte  
Gitarrentechnik  
Eingleichheit



# Frankfurter Allgemeine Wirtschaft

Sonntag, 12. Februar 2017

VIDEO THEMEN BLOGS ARCHIV

POLITIK WIRTSCHAFT FINANZEN FEUILLETON SPORT GESELLSCHAFT STIL TECHNIK & MOTOR WISSEN REISE BERUF & CHANCE RHEIN-MAIN

F.A.Z.-Index 2.315,15 +0,28 % DAX @ 11.666,97 +0,21 % Dow Jones 20.269,37 +0,48 % EUR/USD 1,0641 ±0,00 % Alle Ku

Home Wirtschaft Immobilien Berlin? Och nö!: Aufschwung in der Vorstadt

Berlin? Och nö!

## Aufschwung in der Vorstadt

Die Metropolen verlieren an Anziehungskraft. Die Familien ziehen wieder in den Speckgürtel, die Jungen lieber nach Leipzig, und mit den wahren Gewinnern hat kaum jemand gerechnet.

02.02.2017, von JUDITH LEMBKE UND BIRGIT OCHS

Teilen Twitttern Teilen E-mailen

Veröffentlicht: 02.02.2017, 12:14 Uhr



© DDP IMAGES

Schöne Aussicht: Städte wie Lübeck ziehen neue Einwohner an.

Die Deutschen orientieren sich neu - zumindest mit Blick auf den Wohnungsmarkt. Waren die sieben größten Städte des Landes bis vor drei Jahren sowohl bei In- als auch bei Ausländern gleichermaßen beliebt, zieht die einheimische Bevölkerung mittlerweile vermehrt wieder in den Speckgürtel - oder in kleinere Städte der Region. Gerade für junge Familien aus der Mittelschicht sticht Fürstenfeldbruck heute München-Schwabing und Wedel in Schleswig-Holstein das Hamburger Schanzenviertel. Junge Erwachsene, die häufig noch keine Familie haben, lassen sich nicht in erster Linie in Großstädten wie Berlin oder Hamburg nieder: Die meisten Einwohner zwischen 20 und 35 gewinnen mittlere Städte wie Leipzig, Regensburg oder Darmstadt hinzu. Und zu den derzeit „attraktivsten Sieben“ überhaupt, die Konstantin Kholodilin vom Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) ermittelt hat, indem er die Zu- und Wegzüge der Inlandsbevölkerung von 109 Städten untersuchte, zählen ferner Lübeck, Potsdam, Hannover und Mainz. Sie alle verzeichnen laut DIW seit 2011 nicht mehr nur eine wachsende Einwohnerzahl, es zogen 2014 auch mehr Einheimische zu, als der Stadt den Rücken kehrten.



Autorin: Judith Lembke, Redakteurin in der Wirtschaft.  
Folgen:

Der Grund für Familien - oft entgegen ihren eigentlichen Präferenzen -, die sieben größten deutschen Städte zu verlassen,

Anzeige





Autorin: Birgit Ochs, Verantwortliche  
Redakteurin für „Wohnen“ der  
Frankfurter Allgemeinen  
Sonntagszeitung.  
Folgen:

sind die hohen Mieten und Kaufpreise: Ein gebrauchtes Einfamilienhaus für durchschnittlich 1,2 Millionen in München oder für 750.000 Euro in Stuttgart ist selbst für Gutverdiener nicht drin. Und auch in Frankfurt, wo die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Schnitt mittlerweile 5000 Euro

betragen, wie der Gutachterausschuss für Immobilienwerte diese Woche mitteilte, hat die Preisrally Folgen für die Bevölkerungsstruktur.

Mit Blick auf die hohen Kaufpreise sprach Planungsdezernent Mike Josef von einer „dramatischen Entwicklung“: Viele Familien könnten sich eine Wohnung in der Bankenstadt nicht mehr leisten und wanderten ab. Zurück bleiben die Reichen, die sich auch von Kaufpreisen von mehr als einer Million Euro für ein Reihenhaus nicht abschrecken lassen, und die Armen, die Anrecht auf eine Sozialwohnung haben. Die Mittelschicht wird jedoch herausgedrängt.

### Auf den Speckgürtel kommen neue Anforderungen zu

„In den teuersten Regionen Deutschlands stehen wir heute wieder an der Schwelle zu einer weit ausgreifenden Suburbanisierung“, stellt Harald Herrmann, Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), fest. Das zeige auch eine Analyse der regionalen Baugenehmigungen, die im Umland der Großstädte überdurchschnittlich gestiegen sind. Herrmann hält die Wanderung in den Speckgürtel für „wichtig und unumgänglich“, weil sie den Druck von den angespannten Wohnungsmärkten in den Großstädten nehme, mahnt aber auch: „Die Gemeinden im Umland müssen die Nachfrageentwicklung rechtzeitig erkennen und sich auf den Mehrbedarf an Baufläche einstellen.“

Für Stadtplaner und Lokalpolitiker ist das ein heikles Thema. Denn das große Ziel der Städte heißt eigentlich Nachverdichten und Einwohner halten. Erstens schon es vielerlei Ressourcen, innerhalb der bestehenden Infrastruktur zu bauen. Zweitens führen Umzüge aus der Stadt zu größeren Pendlerströmen, und drittens kratzt Bevölkerungsverlust immer am Image. Doch angesichts der angespannten Lage am Wohnungsmarkt und der hohen Bodenpreise müsse man sich ins Umland orientieren, sagt **Frank Junker**, Chef der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG. Das Frankfurter Unternehmen baut seit geraumer Zeit außerhalb der Stadtgrenzen. „Wohnungsbau ist ein Thema, das die ganze Region lösen muss“, fordert Junker.

Doch mit der Ausweisung von mehr Bauland ist es nicht getan. Denn mit der neuen Beliebtheit kommen auf die Kommunen im Umland auch neue Anforderungen an die Infrastruktur zu: Schulen und Kindergärten müssen gebaut und erweitert, neue Buslinien geplant werden, und die Auto-Stellplätze im Zentrum reichen auf einmal auch nicht mehr aus. „Da kommen auf einmal Kosten auf die Kommunen im Speckgürtel zu, mit denen sie gar nicht gerechnet haben“, sagt Mark Michaeli, Professor für „nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land“ an der TU München.

### Rentner wollen an die Küste, ins Alpenvorland oder nach Görlitz

Doch es sind nicht nur die zusätzlichen Kosten, die die Gemeinden beschäftigen. Da die hohen Kaufpreise und Mieten die Menschen auf Wohnungssuche immer weiter aus der Stadt hinaus ins Umland drängen, sehen sich auf einmal Dörfer mit Herausforderungen konfrontiert, die eigentlich typisch für Metropolen sind: „In den Umlandkommunen steigen Mieten und Hauspreise rasant, die alteingesessene Bevölkerung fühlt sich verdrängt“, beschreibt Michaeli den Konflikt. Die Gentrifizierung hat mancherorts die Kleinstadt erreicht.

Mehr zum Thema

- Warum die Deutschen eher zur Miete wohnen
- Junges Wohnen: Wenn jeder Quadratmeter zählt
- Frankfurts Wohnungen immer teurer – 5000 Euro pro Quadratmeter
- Möbelmesse Köln: Das sind die besten Nachwuchsdesigner

Auch die jungen  
Erwachsenen haben  
ihr

Wanderungsverhalten innerhalb Deutschlands in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Die Gewinner an jungen Einwohnern sind nicht in erster Linie die sieben größten Metropolen, sondern Universitätsstädte und kleinere Großstädte. Berlin, das im Stadtmarketing stolz mit seiner großen Anziehungskraft auf junge Menschen wirbt, habe in jüngster Zeit sogar an Attraktivität eingebüßt, sagt Annamaria Deiters-Schwedt vom Forschungsinstitut Empirica, das die aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt untersucht hat. Anders als vielfach angenommen seien nicht die Arbeitsplätze der Grund für diese Wanderung, hat Deiters-Schwedt herausgefunden: „Weil es in Deutschland aufgrund des demographischen Wandels immer weniger junge Leute gibt, rotten sich die Verbleibenden zusammen“, sagt die Forscherin. Da an vielen Orten nicht mehr die kritische Zahl junger Einwohner für eine Fußballmannschaft oder eine Kneipe erreicht werde, zögen die Menschen nach dem Schulabschluss weg. Ihrer Heimatregion bleiben sie trotzdem treu - und ziehen deswegen aus dem Odenwald eher nach Darmstadt oder Heidelberg und aus dem Ruhrgebiet eher nach Münster oder Düsseldorf als nach Berlin oder Hamburg.

Doch auch die Rentner zeigen sich deutlich mobiler als noch vor einigen Jahren und ziehen innerhalb Deutschlands häufiger um, hat Deiters-Schwedt beobachtet. Genau wie die Jungen rotten auch sie sich zusammen - in touristisch attraktiven Orten wie der Nord- und Ostseeküste, dem Alpenvorland oder auch Görlitz in Ostsachsen, das sich bewusst als Altersruhesitz mit schöner Altbaukulisse und günstigen Wohnungspreisen positioniert hat. Doch die mobilen Senioren ziehen auch vermehrt aus den teuren Metropolen ins Umland. Und konkurrieren dort verstärkt mit den jungen Familien um Wohnungen und Bauland.

Quelle: F.A.S.

[Zur Homepage](#)

Themen zu diesem Beitrag: [Aufschwung](#) | [Berlin](#) | [Darmstadt](#) | [Deutschland](#) | [DIW](#) | [Frank Junker](#) | [Hamburg](#) | [Institut für Wirtschaft](#) | [Alle Themen](#)

Hier können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben

## Weitere Empfehlungen

Das Elend der Stadtplanung

### Neubauviertel wie Filteranlagen für Menschen

Die Wohnungspreise hoch, die Bauqualität trübselig: Das Zivilisationsmodell Stadt muss neu gedacht werden – sonst geht es unter. [Mehr](#) Von NIKLAS MAAK  
30.01.2017, 20:06 Uhr | Feuilleton



Anzeige

### Der neue Ford Edge

Jetzt konfigurieren [Mehr](#)

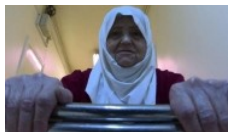


powered by plista

Syrien

### Die Alten bleiben allein zurück

Pflegebedürftige werden in Syrien normalerweise von ihren Familien versorgt. Doch wegen des Krieges sind viele junge Menschen geflüchtet und können sich nicht mehr um ihre Eltern kümmern. Die Alten sind plötzlich auf sich alleine gestellt und landen in Pflegeheimen wie dem "Haus des Glücks" in Damaskus. [Mehr](#)  
20.01.2017, 15:44 Uhr | Politik



Anzeige

### Der Fiat 500X. SUV – NEU DEFINIERT

Sichern Sie sich den Fiat 500X inkl. 4 Jahre Fiat Garantie<sup>2</sup>. [Mehr](#)



powered by plista

Wohnen auf den Färöer

### Individualisten dicht an dicht

Steigende Baulandpreise und verdichtetes Wohnen – damit müssen auch die Färinger leben. Deshalb hat das Inselvolk in Tórshavn, der Hauptstadt der Färöer-Inseln, einen eigenen Siedlungstyp entwickelt. [Mehr](#) Von KRISTINA PEZZEI  
03.02.2017, 08:25 Uhr | Wirtschaft



Kurioses Trend-Essen

### Fliegende Nudeln erobern Vietnam

Fliegende Nudeln sind gerade der Renner in der vietnamesischen Metropole Ho-Chi-Minh-Stadt. Die Sattmacher, die scheinbar von den Stäbchen hängen, sind ein Gag, der auch noch schmeckt.

[Mehr](#)  
02.02.2017, 10:55 Uhr | Gesellschaft



Unterwegs in Deutschland

### Land der Abgehängten?

Die Globalisierung hat Deutschland reich gemacht. Es gibt aber auch Regionen, in denen viele arbeitslos geworden sind. Ein Besuch bei Gewinnern und Verlierern. [Mehr](#) Von MAJA BRANKOVIC UND CHRISTIAN SIEDENBIEDEL  
10.02.2017, 20:10 Uhr | Wirtschaft



Anzeige

Folgende Karrierechancen könnten Sie interessieren:

Oberarzt (m/w) Radiologie  
QRC Group GmbH

Kaufmännische Leitung (m/w)  
Kreisklinik Ebersberg gGmbH

Naturwissenschaftler / Ingenieure (m/w) als  
Investment Manager für High-Tech Start-ups  
High-Tech Gründerfonds Management GmbH

Geschäftsführer (m/w)  
Dr. Heimeier & Partner Management- und  
Personalberatung GmbH

Weitere Stellenangebote

Frankfurter Allgemeine  
Stellenmarkt

---

Frankfurter Allgemeine

---

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2001 - 2017  
Alle Rechte vorbehalten.

**Zur  
Homepage**

**Die Redaktion twittert**

Eine Twitter Liste von [@FAZ\\_Wirtschaft](#)

Jenni Thier hat retweetet



**Paul Krugman**  
[@paulkrugman](#)

Disturbing on many levels, but note in particular: bye bye fiscal stimulus  
[nyti.ms/2l1bdCR](https://nyti.ms/2l1bdCR)