

IW-Kurzbericht 20/2019

Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit

Ralph Henger / Christian Oberst

Das knappe Wohnungsangebot, steigende Mieten und Immobilienpreise dämpfen den zuletzt hohen Zuzug in die Großstädte. Die Ballungszentren bleiben zwar insbesondere für Studierende und Berufseinsteiger attraktiv. Familien bevorzugen dagegen zunehmend das Umland der Großstädte. Bereits seit 2014 ziehen im Saldo mehr Inländer aus den Großstädten heraus – Tendenz steigend.

Die deutschen Großstädte wachsen seit Jahren rasant. Berlin hat in den letzten sechs Jahren (31.12.2011 bis 31.12.2017) jährlich 47.500 Einwohner (1,4% p.a.) hinzugewonnen, Hamburg und München ebenfalls bemerkenswerte 18.700 (1,1% p.a.) bzw. 15.200 (1,1% p.a.) pro Jahr (Statistisches Bundesamt, 2018). Das sind historische Dimensionen. Die Wanderungsstatistik zeigt, dass dieses Wachstum von zwei Gruppen getragen wird: Der Zuwanderung aus dem Ausland, und den Zuzug junger Bevölkerungsgruppen aus dem Inland. Hierdurch nimmt nicht nur die Bevölkerung der Großstädte zu. Auch die Bevölkerungsstrukturen werden beeinflusst. Während sich die Alterungsprozesse in den Großstädten abschwächen, setzen sie sich im ländlichen Raum in verstärkter Form fort.

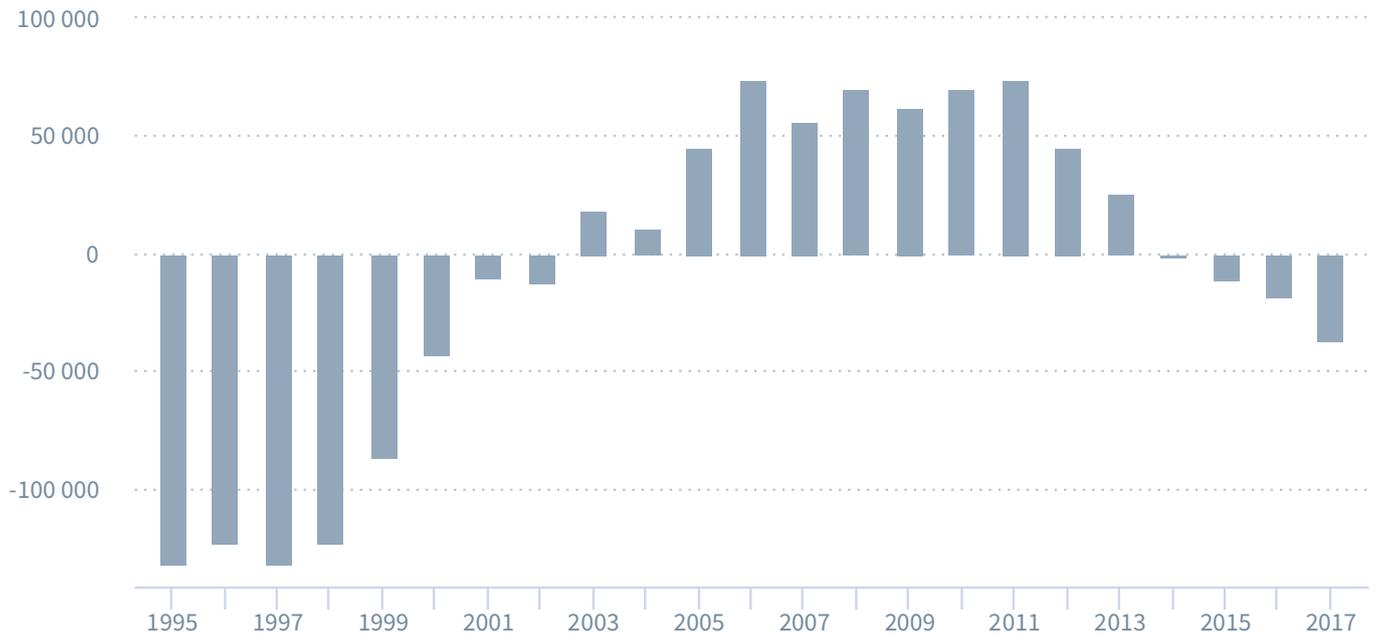
Dieser Beitrag nimmt die Wanderungen innerhalb Deutschlands in den Blick. Um diese abzubilden, wird

Deutschland im Folgenden in 71 kreisfreie Großstädte und in 330 restliche Kreise geteilt. Zu den kreisfreien Großstädten gehören hier alle Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern (Stand 2017) sowie die Region Hannover und die Städteregion Aachen. Das Ergebnis: 63 kreisfreie Großstädte konnten 2017 einen Wanderungsüberschuss erzielen. Ein Wanderungsdefizit zeigen nur acht Städte, beispielsweise Braunschweig oder Trier. Dabei verzeichnen fast alle (68 von 71) Großstädte mehr Zuzüge als Fortzüge aus dem Ausland. So kamen im Zeitraum 2012 bis 2017 im Saldo jährlich 619.000 neue Einwohner nach Deutschland, hiervon 43 Prozent in die Großstädte. Dieser Zuzug ist wichtig, da die deutsche Wirtschaft zunehmend auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen ist (Geis, 2018). Dies hat auch Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, auch wenn Migranten einen deutlich geringen Wohnkonsum aufweisen, da sie in der Regel in größeren Haushalten wohnen. Im Jahr 2016 lag die Pro-Kopf-Wohnfläche für einen Inländer nach dem sozio-ökonomischen Panel bei 48,4 Quadratmetern. Ein Ausländer wohnte hingegen auf durchschnittlich 32,9 Quadratmetern.

Da die Trends der Binnenwanderung in den letzten Jahren stark von der Zuwanderung nach Deutschland überlagert wurde, wird nun ganz bewusst nur die Binnenwanderung der deutschen Bevölkerung betrachtet. Dies ist

Trendwende beim Wanderungssaldo der Inländer

Binnenwanderungssaldo, deutsche Staatsbürger, kreisfreie Großstädte (n=71), 1995 bis 2017



Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

wichtig, da die Wanderungsstatistik der ausländischen Zuwanderer durch die häufigen Umzüge der Flüchtlinge nach einer Erstanmeldung stark überzeichnet ist. Von den Zuzüglern waren 20 Prozent im Zeitraum 2012 bis 2017 Asylsuchende (Statistisches Bundesamt, 2018). Beschränkt man sich auf die Binnenwanderung der Bevölkerung mit deutscher Staatsbürgerschaft, dann verzeichnen 2017 nur noch 14 kreisfreie Großstädte ein positives Binnenwanderungssaldo. Die sieben größten Städte verlieren alle im Saldo deutsche Einwohner. Gerade dort hat die Stadt-Umland-Wanderung in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

Die Balken in der Abbildung zeigen die Zyklen der Wanderung in die kreisfreien Großstädte seit 1995. Bis 2002 haben die kreisfreien Großstädte im Saldo an deutscher Bevölkerung an die sonstigen Kreise verloren. Deutschland befand sich demnach in einer Dekonzentrationsphase (Siedentop, 2008; Deschermeier et al., 2017). Hierzu beigetragen haben viele Aspekte, unter anderem auch die Förderpolitik wie die Eigenheimzulage, die bis 2004 gezahlt wurde und insbesondere für junge Eigenheimerwerber in ländlichen Kreisen attraktiv war. In den

Jahren von 2003 bis 2013 wiesen die kreisfreien Großstädte hingegen einen positiven Binnenwanderungssaldo auf (Busch, 2016). Deutschland befand sich in einer Konzentrationsphase. Die Ursachen hierfür waren vielschichtig. Attraktive Großstädte mit günstigen Immobilienpreisen und Mieten sahen sich relativ unattraktiven ländlichen Räumen gegenüber. Auch nahmen die typischen Stadt-Umland-Wanderungen ab. Seit dem Jahr 2014 wandern nun wieder mehr Inländer ins Umland als umgekehrt in die Großstädte. Der Hauptgrund hierfür ist, dass zwar die Großstädte weiterhin eine hohe Attraktivität ausstrahlen, jedoch die Wohnkosten mittlerweile so hoch sind und das Wohnungsangebot deutlich knapper ist, dass sich die Bevölkerung nach Alternativen im Umland umschaute (Busch, 2016; Kholodilin, 2017; Milbert, 2017). Am stärksten und längsten währte dieser Trend in den Städten mit hohen Siedlungsdichten und relativ geringer Neubautätigkeit im Verhältnis zum Bedarf wie etwa in München oder Stuttgart, die bereits seit dem Jahr 2013 Bevölkerungsverluste an Inländern hinnehmen müssen.

Bei der Ursachenforschung der beobachteten Wande-

rungen wird nach Push- und Pullfaktoren unterschieden. Hohe Immobilienpreise und Mieten sind typische Pusheffekte, die Haushalte aus einer Großstadt herausdrücken. Pullfaktoren sind alle Aspekte, die das Land attraktiv machen, wie zum Beispiel eine der Präferenzen entsprechende relativ hohe Lebensqualität oder eine gute Verkehrsanbindung an die Zentren. Ungeachtet der gezeigten Wanderungszyklen verläuft die typische deutsche Wanderungsbiografie folgendermaßen: Nach der Schule verlassen viele Personen ihre kleinen Städte und Gemeinden und ziehen in die Großstädte zum Arbeiten oder Studieren. Dort entstehen seit Jahren die meisten Jobs; auch die Zahl der Studenten steigt stetig. Die Mobilität der Bildungs- und Arbeitsmigration der 18-30-Jährigen nimmt seit den 1990igern stetig zu (Milbert/Sturm, 2016). In den letzten Jahren hat vor allem die überregionale Wanderung an Bedeutung gewonnen. Da die jüngere Bevölkerung aus vielen ländlichen Regionen sehr häufig in vergleichsweise wenige Großstädte zieht, hat sich hier der Begriff der Schwarmstädte etabliert (GdW/empirica, 2015). Nach der Gründung einer Familie besteht Bedarf für die Vergrößerung der Wohnung. In den Jahren bis 2013 war das Finden einer passenden Mietwohnung oder das Erwerben eines gewünschten Eigenheims für die große Mehrheit offensichtlich noch innerhalb der Großstädte möglich. Familien scheinen heute immer weniger bereit, die hohen Wohnkosten in den Großstädten zu tragen, was dazu führt, dass ein Umzug in das Umland der Großstadtreigionen erfolgt. Eine weitere Interpretation ist, dass die suburbanen Räume neben geeigneten Wohnstandorten auch zunehmend Arbeitsplätze anbieten. So ist die Produktivität (Bruttoinlandsprodukt je Einwohner) im Zeitraum 2011 bis 2016 am stärksten im teil-urbanisierten Raum gestiegen. Das spricht für eine funktionale Anreicherung des Umlands.

Der abgelegene ländliche Raum mit geringer Wirtschaftskraft und schlechter Infrastrukturversorgung (z. B. Breitband, ÖPNV) profitiert von der verstärkten Abwanderung aus den Großstädten bislang jedoch kaum, auch wenn es einige Ausnahmen gibt (Busch, 2016). Trotz des positiven Wanderungssaldos sind viele ländliche Kreise weiterhin von einer hohen Abwanderung gekennzeichnet. In Zukunft muss es darum gehen, die

Attraktivität der Regionen durch die richtige Mischung verschiedener wohnungspolitischer und infrastruktureller Maßnahmen wieder stärker zu harmonisieren. Hierzu gehört unter anderem die Ausweitung des Wohnungsangebots in den Ballungszentren als auch die verbesserte infrastrukturelle Versorgung des ländlichen Raums.

Literatur

Busch, Roland, 2016, Inländische Wanderungen in Deutschland – wer gewinnt und wer verliert?, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Jg. 2, Heft 2, 81–101

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2017, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, Köln

Geis, Wido, 2018, Zuwanderung: Fachkräfte aus Drittstaaten, IW-Kurzbericht, Nr. 25, Köln

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen / empirica, 2015, Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, Berlin

Kholodilin, Konstantin A., 2017, Wanderungssalden der deutschen Metropolen, in: Der Landkreis, Nr.1-2, 45-48

Milbert, Antonia / Sturm, Gabriele, 2016, Binnenwanderungen in Deutschland zwischen 1975 und 2013, in: Informationen zur Raumentwicklung, Jg. 2016, Heft 2, 121–144

Milbert, Antonia, 2017, Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? in: BBSR-Analysen KOMPAKT, Nr. 07/2017, Bonn

Siedentop, Stefan, 2008, Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese, in: Informationen zur Raumentwicklung, Nr. 3/4, 193-210

Statistisches Bundesamt, 2018, Regionalstatistik, www.regionalstatistik.de [11.12.2018]