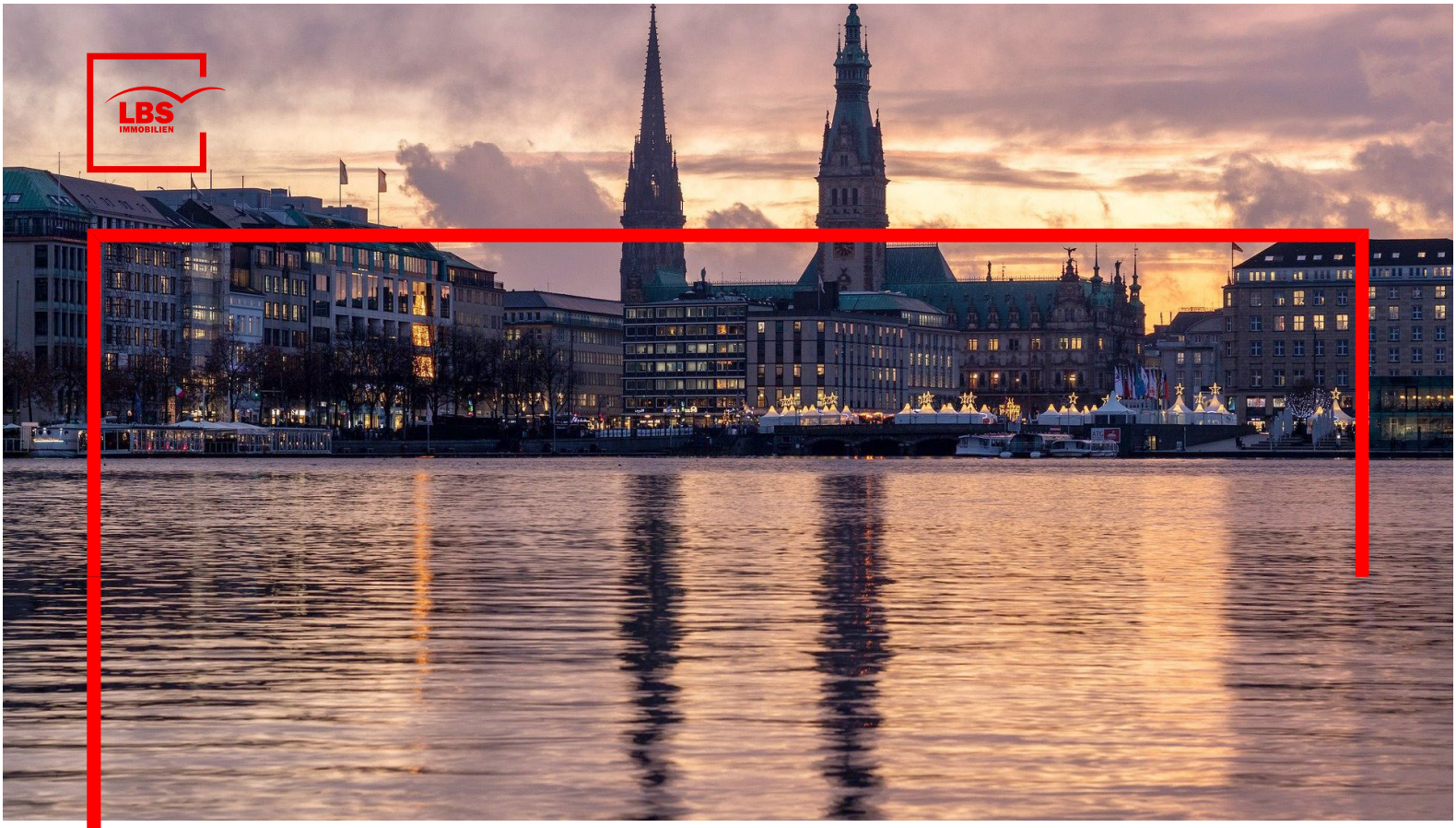


Gewinner und Verlierer: Werden unsere Städte zukünftig schrumpfen

Die Bevölkerung Deutschlands ist im vergangenen Jahr erstmals seit 2011 nicht mehr gewachsen. Dabei kannte die Einwohnerentwicklung der 15 größten deutschen Städte in der jüngsten Vergangenheit nur eine Richtung – steil nach oben. Was schrumpfende Einwohnerzahlen für den Immobilienmarkt bedeuten, kann man schon seit längerem in einigen östlichen Regionen der Bundesrepublik sehen.

Die Gründe für den Wachstumsrückgang sind vielfältig. Auch die Pandemie spielt eine Rolle. Laut Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ) trugen die rückläufige Geburtenzahl, der Anstieg der Sterbefälle und der zum Erliegen gekommene Zuzug aus dem Ausland zum Rückgang bei.

Die Bevölkerung in ganz Deutschlands stagnierte 2020 bei 83,2 Millionen Ein-

wohner:innen. In den 15 größten Städten nahm die durchschnittliche Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 0,18 Prozent ab. Die Zahl der Zuzüge ging zwischen 2019 und 2020 um knapp 17 Prozent zurück. Stark rückläufig ist auch die internationale Migration. Für das Jahr 2020 nennt das Statistische Bundesamt einen Rückgang der Zuwanderung nach Deutschland um 25 Prozent. Das wirkt sich vor allem auf die Großstädte aus, da diese für Berufseinsteiger, Studierende oder Auszubildende besonders attraktiv sind.

Diese Veränderung stelle keinen abrupten Trendbruch dar, erklärt das empirica Institut: „Seit einigen Jahren beobachten wir schon eine zunehmende Suburbanisierung aus den Schwarmstädten: Vor allem junge Familien wandern auf der Suche nach einer großen, aber bezahlbaren Wohnung ins immer entferntere Umland." Von der Zuwanderung junger Menschen profitieren Mittelstädte, die entweder im weiteren Umland der Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen liegen.

Als Folge dieser Entwicklung steigen die Eigenheim-Preise im Umland erheblich schneller als in den Städten. Der Anstieg der Mieten hinkt den Kaufpreisen weit hinter.

Hamburg bezeichnete sich jahrelang als wachsende Stadt und machte daran viele Chancen in der Stadtentwicklung fest. Auch im Jahr 2020 ist die Einwohnerzahl in Hamburg noch um 0,3 Prozent gewachsen, so das Statistikamt Nord. Allerdings fällt das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr niedriger aus. Auch Kiel war bisher stolz auf ein zwar kleines Wachstum, leitete daraus aber ebenfalls die Entstehung vieler neuer Bauprojekte ab.

Optimisten sehen in der neuen Entwicklung Chancen für eine Entspannung am Wohnungsmarkt in den großen Städten. Möglicherweise findet man schon bald schneller eine angemessene Wohnung. Mehr Leerstand, stagnierende oder sinkende Mieten und Preise sowie längere Angebotszeiten könnten für ein Ende der Hochpreisphase sorgen. Bei weiterhin hohen Baufertigstellungen würde sich diese Entwicklung beschleunigen und könnte möglicherweise zum Platzen der Immobilienblase führen. Analysten gehen derzeit aber eher von einem allmählichen Absinken der Nachfrage und damit des Drucks auf dem Immobilienmarkt aus.

Ohne Wachstum, kein Wohlstand, lautet das Credo vieler Wirtschaftswissenschaftler. Gegenstimmen sagen, dass wirklicher Wohlstand erst dann beginnt, wenn der wachstumsorientierte Wohlstand endet. Möglicherweise ist das jetzt der Fall, weil das gute Leben überall stattfinden kann – auf dem Land, in Klein- und Mittelstädten, im Speckgürtel und in den großen Städten.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Nachfrage nach Wohnimmobilien verlagert sich ins Umland*

Haben Sie Fragen dazu, wie sich Ihre Region entwickelt und welche Chancen jetzt für den Immobilienkauf oder -verkauf bestehen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.