

Immer mehr Familien verlassen die Großstädte

Philipp Deschermeier / Ralph Henger / Christian Oberst, 17.03.2023

Nach einer coronabedingten Pause wachsen die Großstädte wieder, was am Zuzug aus dem Ausland und von Studierenden und Berufseinsteigern liegt. Gleichzeitig verlassen Familien zunehmend die Großstädte. Ein Grund hierfür sind die angespannten städtischen Wohnungsmärkte. Infolge der Pandemie dürfte sich dieser Trend durch veränderte Wohnstandort- und Pendlerpräferenzen verstärkt haben.

Die Nettozuwanderung erreichte 2022 nach der ersten Schätzung 1,4 Millionen Personen und liegt damit auch unter Berücksichtigung der rund 1 Million Flüchtlinge aus der Ukraine deutlich über den Erwartungen und dem bisherigen Höchstwert von 2015. Bereits in den Jahren zuvor war die Zuwanderung höher als erwartet. Der Wanderungssaldo 2020 und 2021 lag bei 220.300 und 329.200 Personen. Zum Vergleich: Die Prognose des BBSR (2021) ging von einer Nettozuwanderung von 150.000 Personen im Jahr 2020 aus sowie von 225.000 und 300.000 Personen in den Jahren 2021 und 2022. In Summe führt das zu einer Unterschätzung der Bevölkerung von knapp 1,4 Millionen Personen binnen drei Jahren. Da derartige Vorausberechnungen eine wichtige Orientierung für Politik und Bauwirtschaft bilden, erhöht sich die bestehende Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit in diesem Fall weiter. Einerseits steigt die Nachfrage und andererseits wird zu wenig gebaut. Hinzu kommt, dass sich die Rahmenbedingungen beim Neubau seit 2022 massiv verschlechtert haben.

Außenwanderungen nach Deutschland

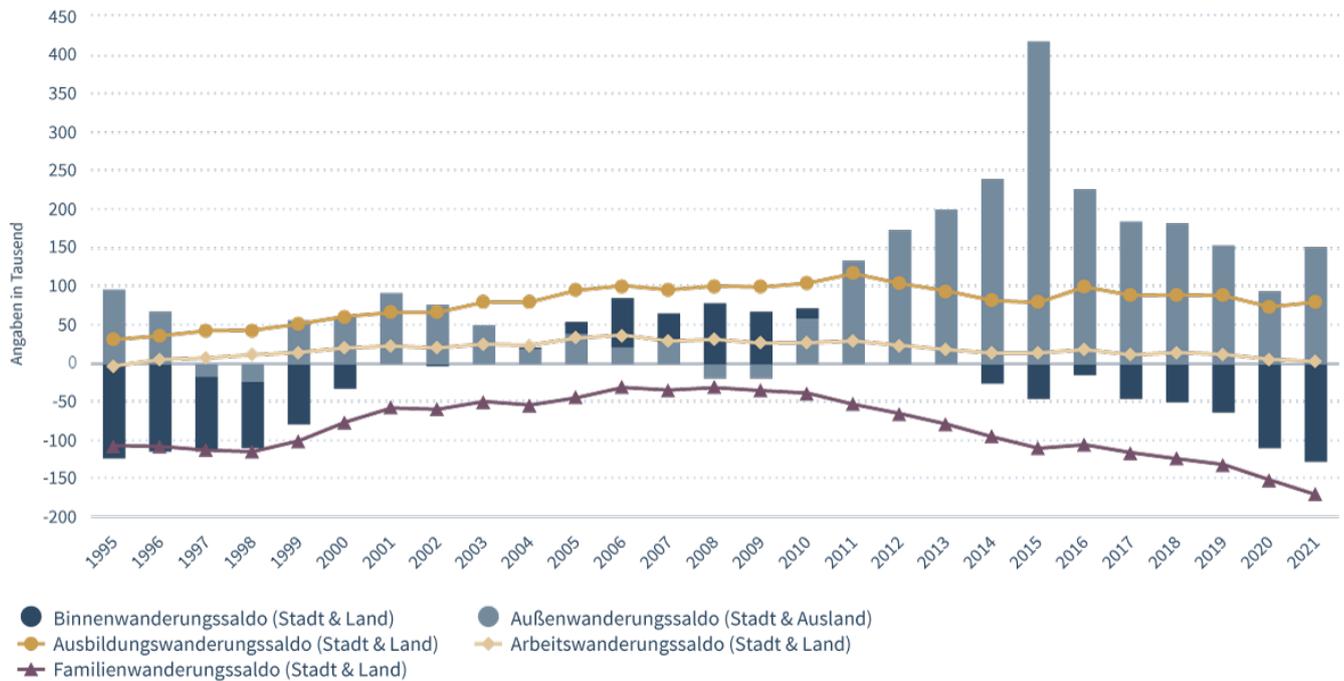
Um die Außen- und Binnenwanderung mit Blick auf die Stadtentwicklung abzubilden, wird Deutschland im Folgenden in 70 kreisfreie Großstädte und 330 restliche Kreise aufgeteilt. Zu den kreisfreien Großstädten gehören alle Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) sowie die Städteregion Aachen, die Region Hannover und der Regionalverband Saarbrücken. Dazu werden Daten von 1995 bis zum aktuellen Berichtsjahr 2021 betrachtet.

Die Zuwanderung aus dem Ausland ist auf Großstädte konzentriert und hat zugenommen, vorrangig weil sie mehr Jobangebote bieten. Im Zeitraum 2012 bis 2016 kamen im Saldo jährlich 620.000 In- und Ausländer nach Deutschland, hiervon 42 Prozent in die Großstädte (bei einem Bevölkerungsanteil von 32 Prozent). In den letzten fünf Jahren (2017 bis 2021) ist die Quote mit 45 Prozent noch etwas höher.

Binnenwanderungen in Deutschland

Seit 2010 ist die Außenwanderung von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung in Deutschland und hat die Trendwende der Binnenwanderung in der Mitte der 2010er Jahre überlagert. Die Abbildung zeigt die Entwicklung (Zyklen) der Binnenwanderungssalden im Stadt-/Land-Vergleich für den Zeitraum 1995 bis 2021 anhand der dunkelblauen Balken.

Außen- und Binnenwanderung mit Blick auf die Stadtentwicklung



Hinweise: Binnenwanderungs-, Ausbildungs-, Arbeits- und Familienwanderungssaldo zwischen 70 Großstädten und 330 sonstigen Landkreisen. Positive Salden (nach oben) zeigen einen überproportionalen Zuzug in die Städte an und negative Salden überproportionale Fortzüge aus den Städten in die sonstigen Landkreise. Außenwanderungssaldo ist zwischen den 70 Großstädten und dem Ausland. Ausbildungswanderung: Personen von 18 bis unter 25 Jahren. Arbeitswanderung: Personen von 26 bis unter 30 Jahren. Familienwanderung: Personen von 30 bis unter 50 Jahren sowie unter 18 Jahren.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023; Institut der deutschen Wirtschaft

Von 1995 bis 2002 verloren die 70 Großstädte im Saldo Bevölkerung an die sonstigen Kreise (Dekonzentrationsphase). In den Jahren 2003 bis 2013 wiesen sie hingegen einen positiven Binnenwanderungssaldo auf (Konzentrations- oder Re-Urbanisierungsphase). Obwohl die Großstädte in den folgenden Jahren weiter wuchsen, ziehen bereits seit 2014 innerhalb Deutschlands mehr Bewohner aus den Großstädten fort als hinzu. Die Ursachen für diese Veränderung sind vielfältig und wurden unter anderem in Henger/Oberst (2019) sowie Osterhage/Albrecht (2021) diskutiert. Eine naheliegende Hypothese ist, dass der Hauptgrund für die Abwanderung aus den Großstädten das zu knappe Wohnungsangebot mit entsprechend hohen Wohnkosten ist, sodass gerade Familienhaushalte mit größerem Wohnflächenbedarf sich zunehmend im Umland umschauen. Zumindest bis Anfang 2020 sollte die Wohnungsknappheit der wesentliche Grund hierfür gewesen sein. Infolge der Pandemie könnte der Abwanderungstrend aus der Großstadt auch auf eine gestiegene Präferenz nach Wohnsegmenten im suburbanen und ländlichen Raum (z. B. freistehendes Einfamilienhaus) zurückzuführen sowie durch eine höhere Akzeptanz von längeren Arbeitswegen aufgrund der Möglichkeiten des mobilen

Arbeitens bedingt sein. Wobei berücksichtigt werden muss, dass mobiles Arbeiten nur bei bestimmten Tätigkeiten möglich ist.

Dass sich die Motive der Haushalte, die hinter den Binnenwanderungszahlen stehen, seit der Pandemie verändert haben, zeigt sich am aktuellen Höchstwert von +113.000 (2021) beim Binnenwanderungssaldo der Familienwanderer für den ländlichen Raum (Der Saldo des suburbanen Raums liegt bei +63.000. Auch bei den Berufswanderern ist der Binnenwanderungssaldo des ländlichen Raums in den letzten Jahren deutlich angestiegen und für 2021 erstmalig positiv. Vor allem die ländlichste Kategorie hat profitiert, ein Indiz zur Aufwertung des ländlichen Raums.

Altersdifferenzierte Wanderung

Grundsätzlich wird bei Wanderungsmotiven nach Push- und Pull-Faktoren unterschieden. Hohe Immobilienpreise sind typische Push-Effekte des Suburbanisierungstrends, die Haushalte aus einer Großstadt „herausdrücken“ und mit enormen sozialen Problemen und Unzufriedenheit verbunden sind. Pull-Faktoren sind hingegen alle Aspekte, die das (Um-)Land attraktiv

machen, wie der Wunsch nach mehr Platz, Ruhe und Sicherheit, häufig ergänzt durch eine gute Verkehrsanbindung an die Zentren. Die Abbildung zeigt neben den Gesamtsalden auch die altersdifferenzierte Wanderung der drei mobilen Bevölkerungsgruppen. Zwei Gruppen wandern dabei typischerweise in die (Groß-)Städte. Die Ausbildungswanderung umfasst die Gruppe der 19- bis 24-Jährigen, die in die (Groß-)Stadt ziehen, um eine Ausbildung oder ein Studium zu beginnen. Die Arbeitswanderer sind die 25- bis 29-Jährigen, die aufgrund des Einstiegs ins Berufsleben oder eines Jobwechsels den Wohnort wechseln. Die dritte Gruppe sind die Familienwanderer, die sich aus den Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen und den Kindern (unter 18 Jahre) zusammensetzen. Bis 2010 war es für viele Familienhaushalte möglich, eine passende Wohnung oder ein Haus innerhalb der Großstädte zu finden. Seit 2011 nimmt der Abwanderungstrend der Familien stetig zu – parallel zur überproportionalen Immobilienpreisentwicklung. Dabei hat sich dieser Fortzugstrend in den letzten beiden Jahren nochmals deutlich erhöht und dürfte nicht nur auf die Preisentwicklung zurückzuführen sein.

Ein Indiz, dass das knappe Wohnraumangebot dennoch ein wesentlicher Treiber der zunehmenden Abwanderung von Familien ist, könnte die Tatsache sein, dass dies vor allem in den Top-7-Metropolen und Regiopolen (Großstädte außerhalb von Metropolregionen, häufig Universitätsstandorte) zu beobachten ist. Gleichzeitig ist die Abwanderung für die zweite Reihe der Metropolen (8. bis 16. größte Stadt) gering, darunter einige Ruhrgebietsstädte mit verhältnismäßig niedrigeren Preisniveaus und geringeren Entwicklung.

Ausblick

Offensichtlich wurde während der Pandemie der Fortzugstrend aus den Großstädten durch bessere Möglichkeiten der mobilen Arbeit und Präferenzänderungen verstärkt. Diese Entwicklung schürte die Hoffnung, dass sich die städtischen Wohnungsmärkte entspannen und gleichzeitig die ländlichen Regionen aufgewertet werden könnten. Durch einen zunehmenden Zuzug von Familien in den ländlichen Raum musste der Kompromiss „wohnen am Stadtrand oder im Umland zwischen Arbeitsstelle in der ‘Stadt’ und bevorzugtem Wohnort ‘Land’ (Wohnpräferenz)“ weniger häufig eingegangen werden. Für einen starken Abwanderungstrend in den

ländlichen Raum fehlt jedoch vielerorts noch die Grundvoraussetzung: eine leistungsfähige Internetverbindung, nicht nur für die Arbeit, sondern auch für die Teilhabe an anderen gesellschaftlichen Bereichen.

Allerdings zeigt sich auch, dass der Wohnungsmangel sich in vielen Städten verfestigt hat und die nach wie vor hohe Nachfrage eine gesellschaftliche Herausforderung bleibt. Durch die Zinswende besteht die Gefahr, dass sich die Knappheiten auf den Wohnungsmärkten weiter verstärken. Vor allem der Neubau von Eigenheimen reagiert kurzfristig sensibel auf das gestiegene Zinsniveau. Der zentrale Hebel zur Minderung der Anspannungen ist der Wohnungsbau. Viele Großstädte entwickeln jedoch trotz Knappheiten kaum neue Stadtquartiere – weder im Innen- noch im Außenbereich. Diese Entwicklung führt jedoch zum Überschwappen ins Umland mit großen negativen Externalitäten: erstens, im Umland wird mit geringerer Dichte (mehr Quadratmeter und niedrigere Höhe) gebaut, sodass mehr neue Siedlungs- und Verkehrsflächen versiegelt werden. Zweitens, mehr Wohnungsbau wird in kleineren Baugebieten realisiert, die in der Regel schlechter an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind. Dies wiederum geht mit einem erhöhten Pendelverkehr und Fahrzeugbestand einher.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021, Raumordnungsprognose 2040: Ergebnisse und Methodik, BBSR kompakt, Nr. 3, Bonn

Henger, Ralph / Oberst, Christian, 2019, Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit, IW-Kurzbericht, Nr. 20, Köln

Osterhage, Frank / Albrecht, Janna, 2021, Schwankungen – Verschiebungen – Brüche: Veränderungen beim bundesweiten Wanderungsgeschehen in den vergangenen zwei Jahrzehnten, ILS Trends, Nr. 3, Dortmund