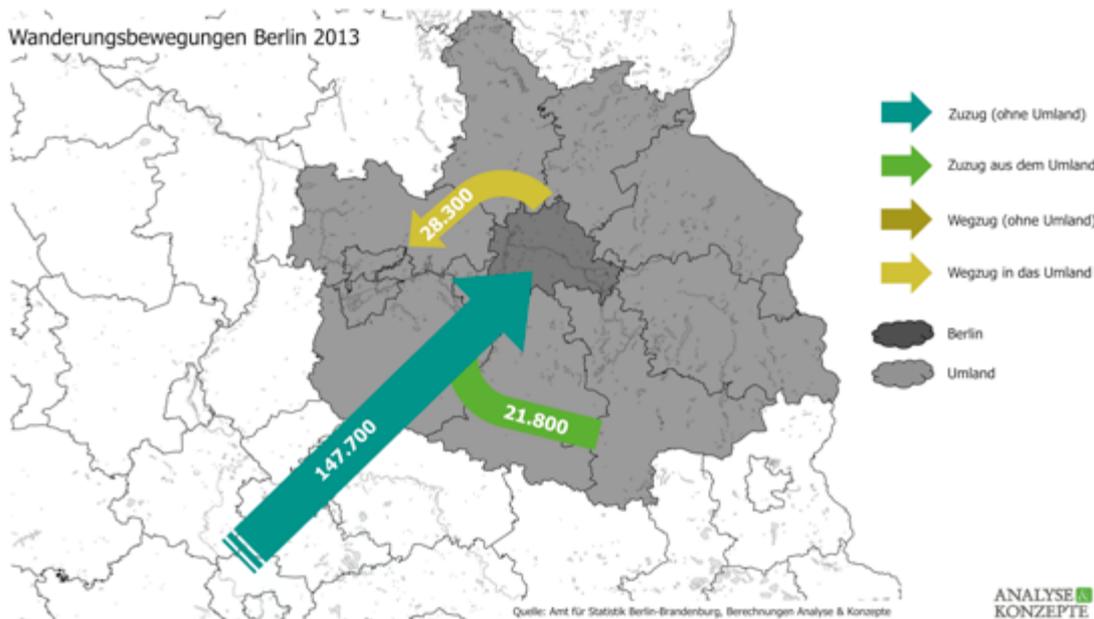


Um-Frage

Berlin, Hamburg und Frankfurt: Wer kann die Mieten in den Metropolen zahlen? Wer zieht ins Umland?

In zahlreichen deutschen Metropolen steigen Mieten und Immobilienpreise seit Jahren. Selbst wenn sich inzwischen die Preisspirale etwas langsamer dreht, bleibt es für viele Haushalte sehr schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Führt diese Entwicklung zu einer Stadtflucht? Oder dominiert doch der Trend, dass inzwischen selbst Familien lieber in der Stadt wohnen bleiben? Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat die Entwicklung in den Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main untersucht.



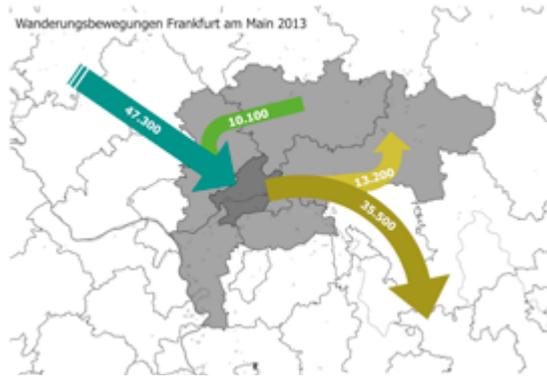
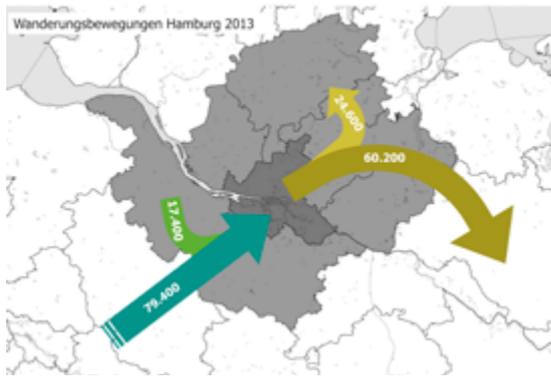
Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen Analyse & Konzepte

ANALYSE
KONZEPTE

Insgesamt wachsen die oben genannten Metropolen weiterhin. In allen drei Städten kommt der Wanderungsüberschuss vor allem durch die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen zustande. Doch dies sind vor allem Studierende und Berufseinsteiger – also Personen, die tendenziell über keine hohen Einkommen verfügen. Wie erklären sich dann aber die steigenden Mieten? In den letzten beiden Jahren, als die Mieten und Preise besonders stark angestiegen sind, verzeichneten die genannten Metropolen zwar bei der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen insgesamt nur geringe Zuwächse. Doch bei genauerer Betrachtung verbergen sich dahinter umfangreiche Wanderungsbewegungen. Das heißt: Es hat in dieser Gruppe ein stärkerer Austausch stattgefunden, als die Zahlen auf den ersten Blick vermuten lassen. Tatsächlich stammen rund 30 bis 35 Prozent der Zuwanderungen in den drei Städten aus der Gruppe der 30 bis 50-Jährigen.

In Berlin waren dies 2012 fast 52.000 Personen, in Hamburg 31.000 und in Frankfurt 22.000. Diese meist erwerbstätigen neuen Bewohner sind für die Marktentwicklung entscheidend. Denn sie ziehen in der Regel aus beruflichen Gründen in die Stadt und verfügen über die finanziellen Mittel, ihre Wohnwünsche umzusetzen. Der Standort bildet bei der Wohnungssuche dieser Menschen einen wesentlichen Faktor: Im Fokus stehen vielfach zentrumsnahe Gebiete mit gutem Image und funktionierender Infrastruktur. Eine entsprechende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft sind vorhanden. Dies ermöglicht die steigenden Mieten und Kaufpreise.

Studierende und Berufseinsteiger ziehen nach Hamburg, Frankfurt oder Berlin



„Stadtflucht“ auf konstantem Niveau

Während für viele Zuwanderer die dynamischen Metropolen zum Ziel werden, verlassen andere Haushalte die Stadt. Diese „Stadtflucht“ in den Speckgürtel ist aber kein neues Phänomen und auch kein Ergebnis der Mietsteigerungen der letzten Jahre. Denn es haben in den letzten zehn Jahren immer mehr Haushalte die Stadt Richtung Umland verlassen als umgekehrt. Die einzige Ausnahme bildet Berlin: Hier gab es in der Zeit von 2005 bis 2010 einen deutlichen Rückgang der Wanderungsverluste. Das Niveau entspricht jedoch mittlerweile wieder dem von 2006. In den vergangenen zwei bis drei Jahren nahm die Zahl der Umlandabwanderungen in allen drei Metropolen zwar kontinuierlich zu, allerdings ohne außergewöhnlich starke Bewegungen.

Raus aufs Land einerseits ...

Das Umland ist speziell für Familien attraktiv. Denn das Bestreben, Wohneigentum aufzubauen, einen eigenen Garten und mehr Wohnfläche zu besitzen, ist in den Städten deutlich schwieriger zu finanzieren. Dennoch sind es keineswegs nur die Häuslebauer, die ins Umland ziehen. Auch Mieterhaushalte suchen dort. Das hängt zum Beispiel in Hamburg damit zusammen, dass sich immer mehr Unternehmen im Umland ansiedeln. ... und „Stay in the City“ andererseits

Zunehmend bleiben aber sogar Familien mit Kindern weiter in der Stadt wohnen. Sie bevorzugen die gute und nahe Infrastruktur, wie zum Beispiel ein vielfältiges Angebot an Kindergärten, was die Berufstätigkeit erleichtert. So hat ein stärkerer Verbleib von Familien in der Stadt etwa in Hamburg dazu geführt, dass in vielen attraktiven innerstädtischen Gebieten die Anzahl der Schüler deutlich angestiegen ist.

Der Anteil der über 64-Jährigen am Wanderungsvolumen ist relativ klein, in Frankfurt lag er 2012 bei 4,5 Prozent. Denn die Mobilität der älteren Haushalte ist prinzipiell gering und es ziehen aus allen drei Städten mehr Senioren fort als zuziehen. „Sicherlich gibt es ältere Haushalte, die ihr Eigenheim im Umland verkaufen und in die Stadt ziehen, um von der besseren Infrastruktur und dem guten Kulturangebot zu profitieren. Eine deutlich gesteigerte Zuwanderung kann aber statistisch nicht beobachtet werden. Es lässt sich nicht von einem Trend sprechen“, lautet die Einschätzung von Dr. Jens Oelgemöller von Analyse & Konzepte.

Dr. Cathrin Christoph

Über Analyse & Konzepte:

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de