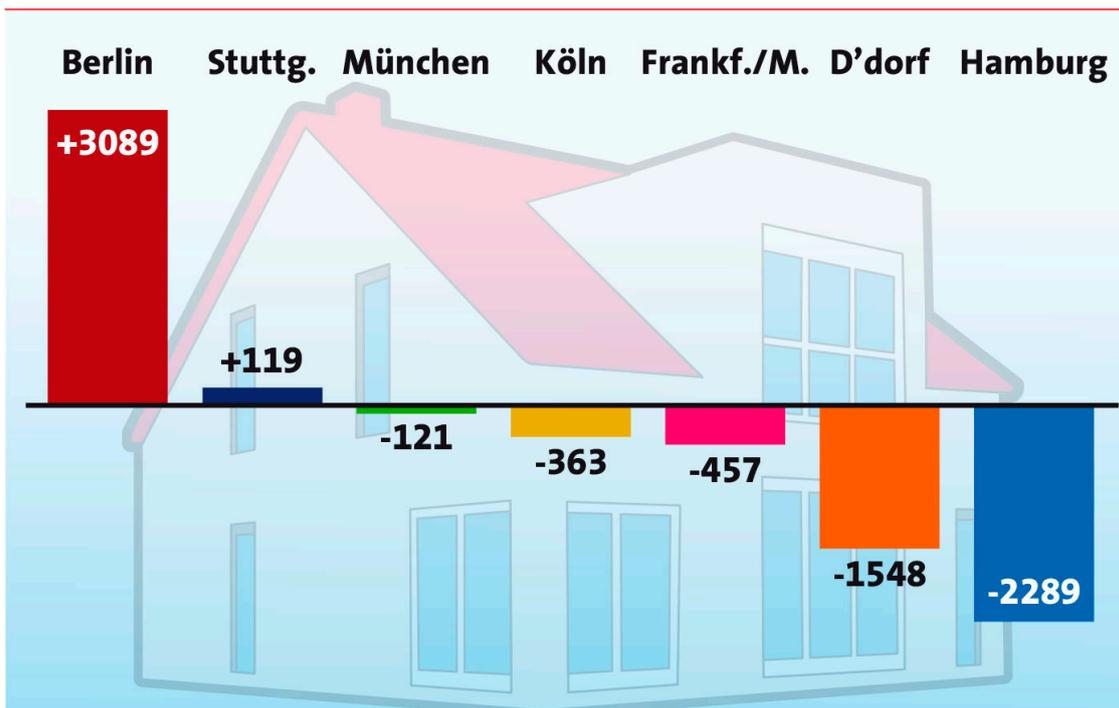


Führung / Kommunikation

Wohnen: Trend aus der Stadt zurück ins Umland

Viele Jahre zogen die Menschen aus ländlichen Regionen in die großen Städte. Nun verzeichnet in einigen Teilen Deutschlands das Umland wieder Bevölkerungszuwächse. Neben niedrigen Preisen spielen dabei auch soziale Gründe eine Rolle. Besonders Familien suchen Ruhe und mehr Platz für die Kinder im „Speckgürtel der Großstädte“. Lange Jahre gab es flächendeckend – besonders ausgeprägt aber im Osten der Bundesrepublik – einen Trend in nur eine Richtung: Weg vom Land, rein in die Zentren. Dieser kehrt sich seit 2014 langsam um. Zwar wachsen die Metropolen noch immer kräftig weiter, erstmals verzeichneten große Städte wie Hamburg, München oder Stuttgart laut Statistischem Bundesamt allerdings einen negativen Wanderungssaldo. Es gab also mehr Fort- als Zuzüge. Etwa in Hamburg und Stuttgart sind knapp 1.000 Menschen mehr abgewandert als zugezogen. In München waren es sogar fast 4.500. Dieser Trend soll vorerst anhalten, so die Prognosen.

Veränderung Baugenehmigungen in den 7 größten Städten (2014 – 2015)



In einigen Teilen Deutschlands verzeichnet das Umland wieder Bevölkerungszuwächse. Niedrige Preise und soziale Gründe spielen dabei eine Rolle.

Quelle Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (Stand 2016)

Trotz regional sehr unterschiedlicher Preise, ergibt sich für den deutschen Immobilienmarkt dennoch ein einheitliches Bild. In den Zentren der Großstädte ist es in der Regel teurer als im jeweiligen Umland. Ein Grund hierfür liegt in dem knappen Immobilienangebot in Deutschlands Metropolen. Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen bundesweit in den letzten Jahren leicht gestiegen, in fünf der sieben größten Städte ging sie zuletzt aber zurück. Der Neubau kann den Bedarf nicht decken, folglich steigen Grundstücks- und Immobilienpreise. Eine attraktive Alternative ist da das meist erschwinglichere Umland, insbesondere für junge Familien. Laut Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist dort 2016 die Zahl der Baugenehmigungen überdurchschnittlich angestiegen.

Der Kostenfaktor ist für viele Menschen einer der wichtigsten Gründe, der Großstadt den Rücken zu kehren. Aber auch soziale und emotionale Gründe spielen beim Umzug eine Rolle, ergab eine Umfrage der Universität Bamberg: beispielsweise die Entschleunigung, die Nähe zur Natur sowie der Heimataspekt, also die Rückkehr zu Familie und Freunden. „Über 80 Prozent der 25- bis 45-Jährigen träumen von einem freistehenden Einfamilienhaus“, sagt Thomas Thiet von der LBS. „Diesen Wunsch können sie sich im Umland eher erfüllen – mit mehr Ruhe und Platz für die Familie.“

Immobilienkauf auf dem Land – was Kommunen für Neubürger tun

Bei der Finanzierung des Eigenheims können Bauherren neben staatlicher Hilfe durch Wohn-Riester oder KfW-Förderangebote auch auf regionale Programme setzen. Gerade ländliche Kommunen tun viel, um ihre Attraktivität für Neubürger zu steigern. Insbesondere für junge oder werdende Familien kann sich ein Blick lohnen.

Zuschüsse für Familien

Um für junge, bauwillige Paare und Familien attraktiv zu sein, stellen viele Städte und Gemeinden Fördermittel bereit – beispielsweise in Form von Baukostenzuschüssen abhängig von der Kinderzahl. So zahlt eine niedersächsische Gemeinde beim Kauf von Bauland einen Bonus in Höhe von 2.000 Euro pro Kind. Ein 500-Seelen-Ort in Rheinland-Pfalz bezuschusst junge Paare mit rund 5.000 Euro, plus zusätzliche 1.000 Euro pro Kind. Und in Thüringen bietet eine Kommune bauwilligen Familien eine Grundförderung von 1.000 Euro sowie weitere 500 Euro je Kind. Eine Übersicht der Angebote von fast 800 Städten und Gemeinden gibt es in der Online-Datenbank „Baugeld vom Bürgermeister“.

Vergünstigtes Bauland

Einige Kommunen gewähren Vergünstigungen beim Grundstückskauf. Ein Weg sind Rabatte auf den Quadratmeterpreis für Bauland, deren Höhe oft von der Kinderzahl abhängt. Andere Kommunen bieten zinsgünstige oder gar zinslose Darlehen. Die Gemeinde Ottenstein südlich von Hannover wirbt sogar mit Gratis-Grundstücken: Rund ein Hektar Bauland stellt die Gemeinde für das Projekt zur Verfügung und bietet damit Platz für zehn bis zwölf Familien. Wer den Zuschlag erhält, muss das Grundstück allerdings innerhalb von drei Jahren bebauen und beziehen.

Sonstige Förderungen

Auch über Grundstücks- und Baukosten hinaus versuchen viele ländliche Gemeinden familienfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen. So übernehmen beispielsweise einige Gemeinden die Kindergartenbeiträge oder bieten auch hier Vergünstigungen an. Ein weiteres kommunales Fördermittel ist der Familienpass, mit dem Familien Vergünstigungen im Alltag erhalten. Etwa ermäßigten Eintritt in kommunale Einrichtungen wie Schwimmbäder oder Museen oder ein Nachlass bei Fahrten mit Bus und Bahn. Solche Angebote gibt es auch in größeren Städten, aber gerade viele ländliche Gemeinden schnüren hier attraktive Pakete.

Kathrin Hartwig