

**10 Fakten  
zum Wohnen  
jenseits der  
Metropolen**

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland





# ***10 Fakten zum Wohnen jenseits der Metropolen***

*Boomende Großstädte  
vs. ländlicher Raum?*

# **Boomende Großstädte vs. ländlicher Raum?**

Deutschland droht die demografische Spaltung. Einerseits wachsen zahlreiche Großstädte rasant und Wohnungen werden dort immer rarer und teurer. Neben steigenden Baukosten sind wesentliche treibende Kostenfaktoren beim bezahlbaren Wohnen der Grundstückspreis sowie die Erschließungskosten. Beide sind in den Metropolen am höchsten.

Andererseits verlieren viele Klein- und Mittelstädte immer noch Einwohner und haben mit Wertverlusten der Immobilien und mit Leerständen zu kämpfen. Dort stehen knapp 2 Mio. Wohnungen leer.

Es liegt im gemeinsamen Interesse der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und des Werterhalts von Wohnungsbeständen in Klein- und Mittelstädten und dem ländlichen Raum, diesen Gebieten mehr Aufmerksamkeit zu widmen.

Schon heute gibt es jenseits der bekannten Ballungsräume stabile Mittelstädte, die trotz Schrumpfung ein Entwicklungspotential durch ihre Bedeutung für das Umland in sich bergen. Die Abwanderung findet oft statt, obwohl diese Regionen heute in weiten Teilen durchaus wirtschaftlich stark sind.

Hier liegen große Chancen für eine gesellschaftliche Zukunftsperspektive der Bundesrepublik, die noch zu wenig erkannt und genutzt werden.

Es braucht Maßnahmen in Deutschland, mit denen die Lebensqualität kleinerer und mittlerer Städte im ländlichen Raum und im Umland der Ballungsräume gesichert werden kann. Es gilt, Orte mit Strahlkraft als Standortalternative zu stärken und Standorte mit Entwicklungspotential zu identifizieren. Sie sichern die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in der Fläche und bilden das Rückgrat der polyzentralen Siedlungsstruktur Deutschlands.

Es bedarf einer Stärkung der regionalen Ebene und guter Beispiele, um kleinere Städte in ihrer Eigeninitiative zu unterstützen und ihnen einen individuellen Weg zum Erkennen und Heben ihrer Potentiale zu ermöglichen. Dafür sind die Vorzüge und Lebensqualitäten des Wohnens jenseits der Metropolen verstärkt in die öffentliche Diskussion zu stellen.

Eine aktive Raumordnungspolitik kann räumliche Disparitäten dämpfen. Ein gutes Beispiel stellt das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ dar. Interkommunale Kooperationen haben sich auf vielen Gebieten bewährt. Verbindliche Ansätze zu einer interkommunal abgestimmten und gemeinsam getragenen Wohnbaulandentwicklung sind hingegen noch selten.



## **Fakt 1**

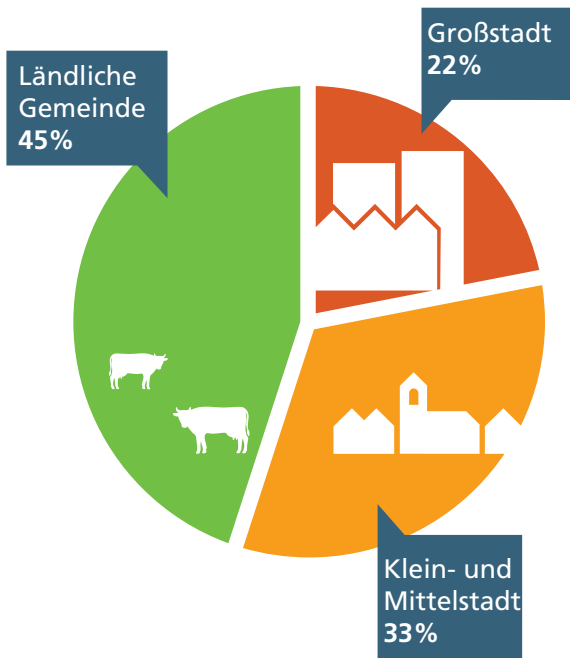
# **Großstädte nicht für alle sexy**

78 % der in Deutschland lebenden Bevölkerung würde lieber auf dem Land, in einer Kleinstadt oder einer Mittelstadt leben und eben nicht in einer Großstadt.

Die Meisten, nämlich 45 % der Bevölkerung, würden das Wohnen in einer ländlichen Gemeinde bevorzugen. Immerhin noch jeder Dritte (33 %) würde sich für eine Klein- oder Mittelstadt entscheiden. Nur jeder Fünfte (22 %) dagegen bezeichnet das Leben in der Großstadt als seinen Traum.

Vor allem die junge Generation zieht es in die Großstadt. 40 % der Befragten zwischen 18 und 29 Jahren wollen in die Großstadt, 33 % in eine Klein- oder Mittelstadt und 25 % auf's Land. Ab 30 Jahren verändern sich die Wohnwünsche: 55 % zieht es in die Landgemeinde, 18 % in die Großstadt. Ab 45 wollen dann nur noch 12 % in die Großstadt.

# Wo wollen wir wohnen?



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015, Baukulturbericht 2016/17; Potsdam.

## **Fakt 2**

# **Die Bevölkerung wächst, aber nicht überall**

Die Bevölkerungszahl Deutschlands steigt seit sieben Jahren. Die Wachstumsschwäche der Jahre zuvor (2003–2010) ist seitdem überwunden. Heute leben in Deutschland fast 2,5 Mio. mehr Menschen als noch 2010.

Der Bevölkerungszuwachs verteilt sich aber nicht gleichmäßig über die Fläche Deutschlands. Besonders stark sind die Großstädte gewachsen. Auch die verstärkten Kreise im Umland der großen Städte wachsen seit 2012 wieder. Der ländliche Raum verzeichnet dagegen seit 2000 rückläufige Bevölkerungszahlen.

Gut die Hälfte aller Kreise in Deutschland verliert derzeit Einwohner. Knapp 28 % aller Kreise weisen eine deutlich wachsende Bevölkerungszahl auf. Hier leben allerdings rund 38 % aller Haushalte, und knapp 45 % aller Mietwohnungen liegen in diesen Räumen.



# *Trotz Wachstum: Schrumpfende Regionen überwiegen*

**192 Kreise:**  
**Wachstum**  
mehr Einwohner  
als 2008



**210 Kreise:**  
**Schrumpfung**  
weniger Einwohner  
als 2008

## Fakt 3

### Deutschland zieht um

Zwei Drittel der Umzugsbewegungen sind Binnenumzüge. Deutschland zieht um und diese Umzugsbewegungen verändern die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten massiv.

Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind rund 30 Großstädte, die sogenannten „Schwarmstädte“. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner in nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt.

Die „Hauptschwärmer“ sind die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre), die zunächst aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern und zum zweiten aus den vielen Hochschulstädten und Kreisen weiter in die Schwarmstädte ziehen. Ländliche Regionen verlieren damit an Attraktivität für jüngere Generationen – und in den Ballungszentren steigen die Mieten.

Aus der wachsenden Bevölkerungskonzentration in den Großstädten ergeben sich massive Folgekosten bei der städtische Infrastruktur. Neue Schulen, Kindergärten müssen gebaut und die Verkehrsinfrastruktur an die neue Zahl der Bewohner angepasst werden. Zudem steigt die Umweltbelastung.

# Wo die Jungen hin schwärmen



## **Fakt 4**

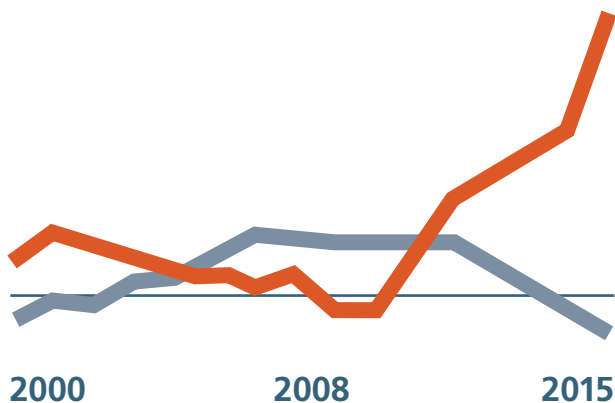
# **Landlust der Familien nimmt wieder zu**

Nicht allen sagt das Leben in der Großstadt zu. Seit einigen Jahren gilt: Die Bevölkerung in den Großstädten wächst immer stärker durch Zuzüge aus dem Ausland und immer weniger durch Binnenwanderung.

Zwischen 2003 und 2013 haben die Großstädte in Deutschland ein Jahrzehnt lang sowohl von der Außen- als auch von der Binnenwanderung profitiert. Seit 2014 verlieren die Großstädte bei den Umzügen innerhalb von Deutschland vor allem an ihr Umland. Die Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland in die Großstädte bleiben aktuell weiterhin hoch.

Besonders für einen Teil der 30- bis 50-Jährigen verlieren die Großstädte vermehrt ihren Reiz. Diese Entwicklung ist nicht neu: Familien hatten schon immer die Tendenz lieber außerhalb der Großstadt zu leben. Dieser Trend scheint sich jüngst wieder zu verstärken.

## Gewinne und Verluste der großen Städte



**Zuzug aus dem Ausland in Großstädte**  
**Umzug aus dem Inland in Großstädte**

## **Fakt 5**

# **Die Mehrheit lebt in Dörfern und kleineren Städten**

93 % der Fläche Deutschlands werden von Gemeinden jenseits der großen Metropolen eingenommen. Das sind Landgemeinden, Kleinstädte und kleinere Mittelstädte bis zu 50.000 Einwohner. 60 % der Deutschen und damit mehr als die Hälfte leben in einer solchen Gemeinde.

Nur 200 Städte und Gemeinden von knapp 11.300 Kommunen in Deutschland haben mehr als 50.000 Einwohner.

Gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen Deutschlands zu schaffen, ist ein in Artikel 72 Absatz 2 Grundgesetz verankertes Ziel. Dennoch besteht in vielen Kleinstädten und Dörfern die Sorge zurückgelassen zu werden. Jobs gehen verloren, junge Leute ziehen weg, die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften und Arztpraxen wird immer dünner.

Gesellschaftlicher Zusammenhalt muss auch jenseits der Metropolen durch Förderung und gesellschaftliche Aufwertung schrumpfender peripherer Räume gesichert werden.

# *Landgemeinden, Klein- und Mittelstädte werden unterschätzt*



**der Fläche  
Deutschlands**



**der Bevölkerung  
Deutschlands**

## **Fakt 6**

### **„Der Mensch lebt nicht vom Brot allein.“**

Immer mehr Gemeinden können die ihnen zugedachten Versorgungsfunktionen nicht mehr ausfüllen. Dabei geht es um weit mehr als nur die Sicherstellung einer Grundversorgung.

Die Angebote des Einzelhandels, von Dienstleistungen, an Bildungsinfrastrukturen, Altenbetreuung, Kultur und Freizeitmöglichkeiten sowie die Gesundheitsversorgung haben eine Ankerfunktion für die Wohnbevölkerung und bieten wichtige Arbeitsplätze.

Ein vielfältiges Geschäftsleben ist Zeichen von Lebendigkeit im Ort. Selbst ein normaler Einkauf am Marktplatz bedeutet neben der Versorgung mit notwendigen Gütern eine Gelegenheit zu Begegnung und Austausch.

Vor allem innovativen Mischnutzungsideen, die Handel, Dienstleistung oder Gastronomie, Gesundheits-, Bildungs- und Kultureinrichtungen miteinander verbinden, kommt eine Schlüsselrolle zur (Re-)Vitalisierung von Ortskernen zu.

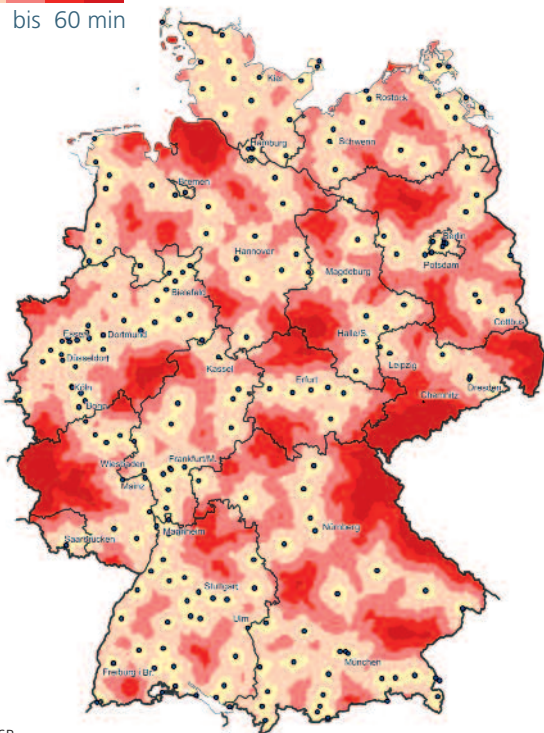


# Ländlichen Raum nicht abhängig – Erreichbarkeit und Infrastruktur verbessern

Fahrzeit zum nächsten Fernbahnhof (IC/ICE)



15 min bis 60 min



Quelle: BBSR

## **Fakt 7**

### **Lahmes Internet**

#### **– Turbo für die Landflucht**

Peripher gelegene Klein- und Mittelstädte gewinnen an Bedeutung als Arbeitsplatzzentren. In ländlichen Räumen zählt der Dienstleistungssektor und nicht mehr die Landwirtschaft zu den wichtigsten Arbeitgebern.

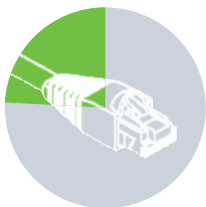
Motor dieser Entwicklung ist auch die Digitalisierung. Arbeit 4.0 bedeutet auch das Office im Co-Workspace, flexible Arbeitsgestaltung und Produktionsvorgänge just in time. Alles dies ist nicht möglich ohne eine ausreichende Leistungskapazität via Breitband.

Doch gerade bei höheren Bandbreiten droht eine dauerhafte digitale Spaltung: Schnell in der Stadt, langsam auf dem Land. Schnelles Internet ist kein Selbstzweck. Es ist zwingende Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Digitale Dienstleistungen werden in Kürze eine ähnliche Bedeutung haben wie die verlässliche Versorgung mit Strom und Wasser. Sind etwa ÖPNV-Angebote lückenhaft, können Apps Mobilitätsketten digital organisieren.

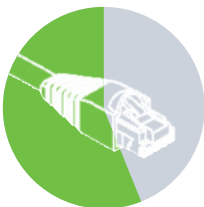
# Langsames Internet auf dem Land

## Internet-Breitbandversorgung mit $\geq 50$ Mbits/s in Deutschland 2015



Ländlich

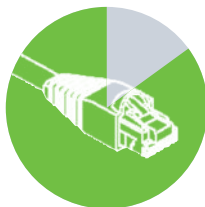
26 %



Halb Städtisch

Halb Ländlich

56 %



Städtisch

85 %

## **Fakt 8**

### ***Raum für Innovation***

Neu-Denken ist gefragt: Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse kann auch durch ungleiche Maßnahmen ermöglicht werden, zum Beispiel durch selbstorganisierte Prozesse der Versorgung und der Mobilität.

Wenn der Leidensdruck wächst und gewohnte Anlaufstellen und Angebote verloren gehen, schließen sich in vielen dünn besiedelten und von Abwanderung betroffenen Regionen Einwohner zu Initiativen zusammen und übernehmen im Ehrenamt öffentliche Aufgaben. Multifunktionale Dorfläden, in denen unterschiedliche Dienstleistungen – von Lebensmitteln über Paketannahme bis hin zu Reinigung, Kfz-Zulassungen, Handwerkerdienste sowie Beratungs- und Gesundheitsangebote – gebündelt untergebracht sind, können ebenso wie Pop-up-Verkaufskonzepte die Versorgunginfrastruktur verbessern. Flexible Bildungskonzepte helfen Schulstandorte sichern, wenn beispielsweise Fachlehrer statt der Schüler pendeln.

Oft verhindern aber Verordnungen und Gesetze von Bund und Ländern lokale Innovationen. Öffnungsklauseln könnten hier individuell differenzierte Lösungen ermöglichen.

# *Mehrfunktionshäuser dienen als Treffpunkt und ermöglichen flexible Nutzungen*



## **Fakt 9**

### **Kein Dorf ohne Kern**

Die Stärkung der Ortsmitte ist von hoher Bedeutung. Wesentliche Infrastrukturen und die verfügbaren Investitionsmittel sollten zu Gunsten des Ortskerns gebündelt werden.

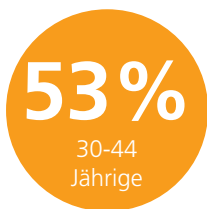
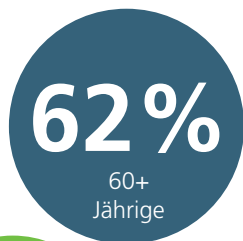
Attraktive Ortszentren entstehen bei einem den lokalen Gegebenheiten angepassten Mix aus qualitativem Wohnen, Schulen, kulturellen Angeboten, medizinischer Versorgung und einem Mindestbesatz von Handel und gut geführter Gastronomie.

Ortsspezifisches Bauen stärkt die lokale Identität. Ein kontextuell sensibles Einfügen und die Berücksichtigung lokaler/regionaler Baustile, Materialien und Formen bei Neu- und Umbau sind dafür Voraussetzungen. Lokale Identität schafft eine wichtige Grundlage für die Identifikation der Einwohner mit ihrer Gemeinde sowie den einzelnen Ortsteilen und damit die Basis für öffentliches, privates und ehrenamtliches Engagement.

Die Stärkung der Ortsmitte bedeutet auch, bereits beschlossene Baugebiete am Ortsrand zurückzunehmen, um das Wohnen im Zentrum zu stärken.

# Ortskern als Treffpunkt?

## Ja sagen:



## **Fakt 10**

# **Rückbau weiterhin auf der Agenda**

Trotz Anstieg der Bevölkerungszahl in Deutschland verlieren weiterhin viele ländliche Regionen ungebremst Einwohner und drohen langfristig zu Geisterstädten zu werden. So waren ca. 16 % aller Gemeinden durch hohen oder sogar sehr hohen Leerstand geprägt – laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

In der Einheit von Wohnungsabrissen und Modernisierung bzw. Neubau haben die Wohnungsunternehmen die Qualität der Wohnquartiere seit den 1990ern nachhaltig verbessert.

Der Abriss ist in demografisch schrumpfenden Regionen auch in den nächsten Jahren wegen der zu erwartenden zweiten Leerstandswelle unverzichtbar.

In den wirtschaftsstarke Zuzugsregionen gibt es wiederum kaum noch ungenutzte Wohnungen. Umso wichtiger sind klare Konzepte für die von Wanderungsverlusten betroffenen Regionen.



## Zweite Leerstandswelle spätestens ab 2030

**Leerstand bei den  
WohWi-Unternehmen  
in Ostdeutschland  
(ohne Berlin)**



**2016: 8,3 %**



**2030: 20 %**  
*ohne weiteren Abriss  
Gutachten BMWi*

## Quellenangaben:

Bericht zum Breitbandatlas 2015 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), TÜV Rheinland Consulting GmbH, Berlin, 2016

Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015, Baukulturbericht 2016/17; Bundesstiftung Baukultur, Potsdam 2016

Lücken in der Leerstandsforschung – wie Leerstände besser erhoben werden können, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017

Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, empirica GmbH, Berlin, 2016

Wie viel (Re-) Urbanisierung durchzieht das Land? Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017, Bonn, 2017

Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn, 2016

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017, Zahlen und Analysen aus der GdW-Jahresstatistik, GdW 2016

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de  
www.gdw.de

[www.wohnungswirtschaft.de](http://www.wohnungswirtschaft.de)

© GdW 2017

**Die Wohnungswirtschaft**  
**Deutschland**



# **Was wäre Deutschland ohne uns**

Wir geben 13 Millionen  
Menschen  
ein gutes und sicheres  
Zuhause – mit  
guten Nachbarschaften.

**Die Wohnungswirtschaft**  
**Deutschland**

