

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Zukunft der Städte

Thesenpapier zur Sektion 3, Bundeskongress Politische Bildung 2015

Die Großstädte in Deutschland erleben eine neue Attraktivität. Allein Berlin wächst derzeit um rund 40.000 Menschen pro Jahr, doch auch andere Städte realisieren einen starken Wanderungsgewinn. Ein Teil der Wanderungsgewinne ist auf den starken Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Noch mehr Menschen ziehen jedoch von kleineren Städten und ländlichen Regionen in die Großstädte. Ursächlich hierfür ist die bessere wirtschaftliche Entwicklung, die bessere Infrastruktur, die größeren Ausbildungsmöglichkeiten und nicht zuletzt die Reduzierung der Mobilitätskosten. Während früher eine lange Pendelstrecke mit dem Auto noch akzeptiert wurde, möchten gerade jüngere Generationen ihre Zeit möglichst effizient nutzen. Daher ist insbesondere die Nachfrage nach zentralen Lagen mit guter Anbindung besonders hoch.

Die Städte können diesen Nachfrageschub nur bedingt moderieren. Zwar ist die Zahl der Neubauten seit 2009 leicht gestiegen, aber es wird immer noch zu wenig gebaut. So fehlen in Berlin rund 8.000 Wohnungen pro Jahr, in München rund 3.000 und in Köln 1.000 Wohnungen. Dabei fehlt es nicht an Investoren, die bereit sind Wohnungen zu bauen, sondern oftmals an geeignetem Bauland. Als Konsequenz dieses Neubaumangels steigen die Preise und Mieten in den Städten kräftig an.

Der Preisdruck führt dazu, dass sich die soziale Struktur in einzelnen, zentralen Stadtvierteln ändert. Zwar sind Mieter durch das Mietrecht gut geschützt, aber Umzüge innerhalb eines Stadtviertels werden oftmals für sozialschwache Mieter schwierig, da das Preisniveau teilweise deutlich anzieht. Die Gentrifizierung ist daher ein wesentliches Thema in vielen Städten geworden.

Grundsätzlich unterliegen Städte einem kontinuierlichen Veränderungsprozess, der für die Weiterentwicklung einer Stadt auch wichtig ist. Die durch einkommensstarke Haushalte ausgelösten Investitionen in den Gebäudebestand sind für die Sicherstellung der Attraktivität der Städte unabdingbar und tragen erheblich zum Wirtschaftswachstum in den Städten bei.

Als Gefahr dieser Entwicklung wird gesehen, dass einkommensschwache Haushalte in Randlagen gedrängt werden und sich hierdurch Probleme wie in französischen Banlieues entstehen. Daher wird vielfach ein politisches Eingreifen gefordert, beispielsweise durch die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus. Der soziale Wohnungsbau hat sich jedoch als wenig treffsicher erwiesen, da die Fehlbelegungsquote in der Vergangenheit oft bei 50 Prozent lag. Hinzu kommt, dass bei steigenden Grundstückspreisen die Kosten sehr hoch sind, sodass nur sehr wenige Haushalte davon profitieren können.

Wichtiger ist es, die Randlagen aus städtischer Sicht nicht zu vernachlässigen. Das Ziel muss darin bestehen, preissensitive Haushalte der Mittelschicht in den weniger begehrten Lagen der Städte zu verwurzeln. Dies kann beispielsweise gelingen, indem gezielt in Schulen und Kindergärten investiert wird und indem die Verkehrsanbindung ans Zentrum verbessert wird. Auf diesem Wege wäre die soziale Durchmischung weiterhin gewährleistet.