

Der falsche Glaube an die Landidylle wird vergehen

Den Wohn-Trend Richtung Landleben gibt es nach Überzeugung von Jakob Mähren gar nicht. Es zeichnet sich bereits der nächste Urbanisierungsschub ab, sagt der Gründer des gleichnamigen Berliner Immobilieninvestors.

Kaum stagnieren die Zuzugsstatistiken der Städte, da heißt es auch schon, der Bevölkerungsboom der Metropolen sei vorbei. Als hätten sich die Menschen eines Besseren besonnen und würden wieder der Idylle des Landlebens fröhnen. Die Begründung, die hinterhergereicht wird, ist dann immer wieder die gleiche: Die Städte sind grau und schmutzig, laut, überfüllt und teuer, draußen locken dagegen Vogelgezwitscher und der eigene Garten. Und arbeiten könne man heutzutage eh von überall.

Ich kann da nur den Kopf schütteln. Dass sich aktuell mehr Menschen im Umland der Metropolen ansiedeln als innerorts, ist ein kurzfristiges Phänomen, so wie es der pandemiebedingte Stillstand des öffentlichen Lebens ist. Menschen, die städtisches Leben mögen und schätzen, werden in den kommenden Jahren erst recht in die Ballungsgebiete ziehen wollen. Sie werden die vielen Angebote, die die Städte zu bieten haben, nach der verordneten Entsagung umso intensiver nutzen wollen. Theater, Kinos, Cafés, Bars, Restaurants, das Bummeln durch Kieze und spontane Einkaufen in kleinen Läden werden eine Renaissance erleben. Die Nachfrage wird steigen – und die Bereitschaft, für



Jakob Mähren. Quelle: Mähren AG, Urheber: Dennis Stompfe

diese Lebensqualität mehr zu zahlen, ebenfalls.

Der angebliche Bevölkerungsrückgang der Großstädte steht vor einem Rebound, die nächste Stufe der Urbanisierung steht uns kurz bevor. Die größte Herausforderung dabei wird der deutliche Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt sein. Die Vorboten sind schon jetzt erkennbar: Auf der einen Seite steigen die Preise für Eigentumswohnungen in den Großstädten noch rasanter als in den Jahren vor der Pandemie – zuletzt um 8,5% innerhalb eines Jahres, wie der Branchenverband IVD berechnet hat. Zum anderen brechen die Vermietungsangebote antiproportional zur Regulierungsflut ein. Je mehr die Politik versucht, die Preise für Mietwohnungen mit Gesetzen

zu bremsen, desto weniger Mietwohnungen werden angeboten.

Ich erwarte, dass die Nachfrage und die Preise für Wohnraum in den deutschen Metropolen nochmals sprunghaft ansteigen werden. Die größte Verschiebung dabei wird sein, dass wir diese Preisentwicklungen nicht mehr nur in den sieben Metropolen Deutschlands beobachten werden, sondern in allen Großstädten mit einer lebendigen und lebenswerten Infrastruktur.