Neue Studie enthüllt beliebteste Wohn-Quartiere der jungen Leute in deutschen Großstädten

GBI AG untersucht sieben Metropolen / Standort-Favoriten bis ins Umfeld von Straßen oder Plätzen benannt / Hamburg-Winterhude, München-Ludwigsvorstadt oder Berlin-Kreuzberg beliebt

(Mynewsdesk) Berlin - Die großen deutschen Städte erleben derzeit einen Ansturm junger Leu-te. Diese streben in die Metropolen, weil sich dort die guten Arbeits- und Ausbildungsmöglich-keiten sowie Kultur- und Freizeit-Angebote konzentrieren. Auch lassen sich mit einer Unter-kunft im Zentrum einer Stadt erheblich Zeit und Energiekosten sparen. Immer häufiger wird sogar ganz aufs Auto verzichtet. ?Auf diese Entwicklung sowie die nachhaltige Änderung der Wohn-Wünsche müssen Kommunen, Unternehmen und Immobilieninvestoren reagieren?, erläutert Reiner Nittka, Vorstand des Immobilienentwicklers GBI AG: ?Deshalb ist es wichtig, genau zu wissen, welche Lagen die jungen Leute bevorzugen.?

Die Research-Abteilung der GBI AG hat vor diesem Hintergrund die Wohnsituation in den sieben Metropolen Berlin, Ham-burg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf untersucht. Zum einen liefert die Studie eine Übersicht, welche Stadtteile für junge Leute attraktiv sind. ?Zudem haben wir die Städte in Wohn-Bereiche von 500 mal 500 Meter eingeteilt und analysiert. Somit können wir sogar das Umfeld einzelner Straßen und Plätze benennen, die als Standort von dieser Gruppe bevorzugt werden?, erklärt Dr. Stefan Brauckmann, Leiter der Research-Abteilung der GBI AG.

Wichtig war für die GBI, nachhaltige und langfristige Aussagen zu treffen. ?Wir wollten nicht nur ermitteln, welche Lagen derzeit als Wohnstandort für junge Leute attraktiv sind, sondern auch, welche Lagen Zukunftspotential aufweisen?, erläutert Dr. Brauckmann. Diese langfristige Perspektive war unverzichtbar, weil der Trend in die Metropolen aktuell eine besondere Dynamik annimmt. ?Qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen, wird zur zentralen Aufgabe der Unternehmen. Gerade Betriebe in Zukunftsbranchen siedeln sich inzwischen gezielt dort an, wo sie für diese Rekrutierung die größten Chancen sehen?, so Dr. Brauckmann: ?Das wiederum lockt junge Leute in die Metropolstädte und sorgt für eine sich weiter selbst beschleunigende Bewegung.? Zum Beispiel in Köln. Die Stadt gewinnt aktuell jedes Jahr mehr als 10.000 Einwoh-ner dazu, verdankt das Plus aber vollständig der Bevölkerungsgruppe der 18 bis 29-jährigen. Bei den anderen Bevölkerungsgruppen gibt es unter dem Strich sogar ein kleines Minus. Dr. Brauckmann: ?Derzeit profitieren alle Metropolen in ähnlicher Weise von geänderten Wohn-Präferenzen der jungen Leute.? In Berlin etwa stammen von mehr als 50. 000 Menschen, um welche die Stadt aktuell jedes Jahr wächst, mehr als drei Viertel aus dieser jungen Gruppe.

Als attraktivste Stadtteile bei jungen Menschen ergaben sich vor allem urban geprägte, zentral gelegene Lagen, die nah an kulturellen Einrichtungen, Universitäten sowie ÖPNV-Knotenpunkten liegen. Gute Nahversorgungs- und Freizeitmöglichkeiten sind von diesen Standorten fußläufig erreichbar. Auch ein gutes Gastronomieangebot wird geschätzt. ?Die jungen Leute wollen nach dem Ende des Arbeitstags direkt mit Freizeit- oder Kultur-Aktivitäten anfangen. Das soll fließend ineinander übergehen?, sagt Dr. Brauckmann. Zudem hätten die Wohn-Präferenzen der jungen Leute inzwischen eine nachhaltige Wirkung. Wenn diese der jungen Altersgruppe entwachsen, würden sie ? anders als noch in früheren Jahrzehnten ? häufig wei-ter in den ausgewählten Stadtteilen wohnen. Brauckmann: ?Früher zogen viele, die es sich leisten konnten, zur Familiengründung in die Vororte. Heute bleibt ein großer Teil in der Stadt. Statt Haus mit Garten ist für diese Gruppe eher die gut angebundene Stadtwohnung im Fokus.? Für eingeschworene Singles sei der Verbleib im angestammten Viertel ohnehin keine Frage. All das locke gerade auch besserverdienende Haushalte an.

Ganz vorne auf der Beliebtheitsskala der jungen Generation in den einzelnen Städten liegen beispielsweise Wohnlagen in Kreuzberg (Berlin), Winterhude (Hamburg) oder Ludwigsvorstadt (München) ? siehe Übersicht. In Folge dieser Entwicklung ändern sich Strukturen und die Grundlagen für alle, die dort investieren und planen. ?Dieser Effekt prägt und verändert die Immobiliennachfrage in den prosperierenden Großstadt-Bezirken. In der Folge steigen auch die Mieten und Preise, vor allem für die passenden, weil kleineren Eigentums- und Mietwoh-nungen?, so Reiner Nittka. Auch die Städte müssten sich darauf einstellen und in diesen Gegenden der Wohnungswirtschaft ermöglichen, durch Neubauten, Modernisierungen oder Umwidmungen von Flächen mehr passenden Wohnraum schaffen. Bisher sei in den Großstädten nur etwa jede 20. neu geschaffene Wohnung ein Ein-Zimmer-Apartment, obwohl an diesen Standorten die Alleinstehenden inzwischen in der Mehrheit sind. In manchen Großstadt-Lagen beträgt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte sogar fast 75 Prozent. Deshalb werde es höchste Zeit, dass sich die Immobilienstruktur in diese Richtung entwickelt. ?Versuche, junge Menschen in andere Stadt-Regionen zu verpflanzen, sind bisher immer kläglich gescheitert?, erläutert Reiner Nittka: ?Die jungen Menschen wollen einfach in die angesagten Quartiere im Zentrum. Da kann man auch nicht durch Bauprojekte auf der grünen Wiese ändern.?

Für die Wohnung in Zentrumsnähe sind die jungen Leute auch bereit, höhere Beträge zu zahlen als in Stadtrandlagen. ?Erst wenn die Mieten in einem Stadtteil generell so hoch sind, dass sie das begrenzte Budget der jungen Leute überschreiten, werden diese Lagen zunehmend unattraktiv?, erläutert Franziska Neumann vom Research-Team der GBI: ?Dies haben wir zum Beispiel Stadtteil Westend in Frankfurt oder Harvestehude in Hamburg sehr gut feststellen können.? Obwohl die sonstigen Kriterien eigentlich genau für die jungen Leute passen, wenden sich diese preisbedingt von den Lagen ab.
Â Die begehrtesten Stadtteile der jungen Leute in den sieben Metropolstädten:

(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte, zusätzlich werden die Quartiere mit besonderer Attraktivität aufgelistet)1. Berlin
Kreuzberg, 97 Punkte (dort besonders die Quartiere Bergmannstraße/Chamissonplatz, Görlitzer Park), Mitte, 95 Punkte (Volkspark Am Weinberg), Friedrichshain, 92 Punkte, (Annemirl-Bauer-Platz, Bersarinplatz, Boxhagener Platz, Forckenbeckplatz, U-Bahnhof Frankfurter Tor, Hausburgpark, Petersburger Platz, Tram-Station Revaler Straße, Tram-Station Scharnweberstraße, Tram-Station Samariterplatz, U-Bahnhof Samariterstraße, Straßmannstraße, Traveplatz) , Schöneberg, 87 Punkte (Bülowstraße, Gasometer), Wedding, 82,5 Punkte (Brunnenplatz, Leopoldplatz, U-Bahnhof Osloer Straße, U-Bahnhof Pankstraße, U Bahnhof Seestraße).2. Hamburg
Winterhude, 99 Punkte (S-Bahnhof Borgweg/Stadtpark, Goldbekufer, U-Bahnhof Saarlandstraße), St. Pauli, 94 Punkte, (Clemens-Schultz-Straße/Paul-Roosen-Straße, S-Bahnhof Reeperbahn), Rotherbaum, 88 Punkte (Grindelviertel, Campus Universität Hamburg), Eimsbüttel, 88 Punkte, (Eimsbütteler Marktplatz, U Lutterothstraße, Unnapark), Neustadt, 86 Punkte (Großneumarkt).3. München
Ludwigsvorstadt, 89 Punkte (U-Bahnhof Theresienwiese), Maxvorstadt, 87,5 Punkte (U-Bahnhof Theresienstraße, Technische Universität München, Juristische Fakultät der Ludwig Maximilians-Universität), Schwabing-West, 87,5 Punkte (U-Bahnhof Josephsplatz, Hohenzollernplatz), Au-Haidhausen, 79 Punkte (Orleansplatz/Ostbahnhof, Weißenburger Platz), Altstadt-Lehel, 69 Punkte.4. Köln
Neustadt-Nord, 95,5 Punkte (Brüsseler Platz, S-Bahnhof Hansaring, Neusser Platz, Rudolfplatz), Altstadt-Süd, 95 Punkte (Barbarossaplatz, Chlodwigplatz, U-Bahnhof Poststraße, U-Bahnhof Severinstraße), Altstadt-Nord, 93 Punkte (Ebertplatz), Neustadt-Süd, 82,5 Punkte (Bonner Straße/Universität, Bahnhof Köln-Süd, Rathenauplatz), Ehrenfeld, 82,5 Punkte (U-Bahnhof Gutenbergstraße, U Bahnhof Körnerstraße, U-Bahnhof Leyendeckerstraße, Vogelsanger Straße).5. Frankfurt
Gallus, 90 Punkte (Emser Brücke, Straßenbahn Schwalbacher Straße), Nordend-Ost, 87,5 Punkte (Luisenplatz), Nordend-West, 82,5 Punkte (Friedberger Platz, Straßenbahn Rohrbachstraße/Friedberger Landstraße), Bockenheim, 82,5 (Kurfürstenplatz, Straßenbahn Varrentrappstraße, U-Bahnhof Leipziger Straße), Sachsenhausen-Nord, 80 Punkte (Frankensteiner Platz, Lokalbahnhof).6. Stuttgart
Rotebühl, 100 Punkte (S-Bahnhof Schwabstraße), Vogelsang, 95 Punkte (U-Bahnhof Vogelsang, U-Bahnhof Arndt-/Spittastraße, Olgahospital), Karlshöhe, 91,5 Punkte (Marienplatz), Rosenberg, 91,5 Punkte, Seelberg, 91 Punkte.7. Düsseldorf
Stadtmitte, 95 Punkte (Stresemannplatz), Friedrichstadt, 91,5 Punkte (S-Bahnhof Friedrichstadt), Unterbilk, 88 Punkte, Pempelfort, 88 Punkte, Derendorf, 85 Punkte.

Erläuterung der Wohnlagen-Bewertung:
- Untersucht wurden die sieben Metropolstädte anhand 15 Kriterien, für deren stadtteilbezogener Ermittlung insgesamt jeweils 45 Daten pro Stadtteil zugrunde gelegt wurden.
- Maximal möglich ist ein Scoring-Wert von 100 Punkten.
- Erreichen die Stadtteile einen Scoring-Wert von mindestens 80 Punkten, gelten diese als ?besonders attraktive? Stadtteile für junge Leute.
- Bei einem Scoring-Wert von mindestens 65 aber unter 80 Punkten gelten die Stadtteile für diese Zielgruppe als ?attraktiv?.
- Bleibt der Scoring-Wert bei unter 65 sind die Stadtteile ?weniger attraktiv? für junge Menschen.
- Zusätzlich wurden die Städte in Wohn-Bereiche von 500 mal 500 Meter eingeteilt und analysiert. Auf dieses Weise konnte einzelne Straßen und Plätze ermittelt werden, die als Wohnstandort von den jungen Leuten bevorzugt werden.
- Die Ermittlung dieser begehrten 500 x 500-Meter-Wohnquartiere erfolgt unabhängig von den grundsätzlich festgestellten Stadtteil-Präferenzen. Somit kann es begehrte Wohnquartiere auch in Stadtteilen geben, die als Ganzes gar nicht zu den beliebtesten zählen.
- Auf Grundlage der Scoring Werte ist kein städteübergreifender Vergleich möglich. Behauptungen wie ?Stadtteil A mit mehr als 80 Punkten in Berlin hat für Junge Leute eine höhere Attraktivität als Stadtteil B in Hamburg mit weniger als 75 Punkten? sind demnach nicht möglich. Nur stadtintern sind Schlussfolgerungen erlaubt.

Die kompletten Übersichten inklusive Scoring-Punkten und Karten der Stadt erhalten Sie bei Interesse unter:
Wolfgang Ludwig, Ludwig Medien & Kommunikation, Tel.: +49 221 ? 29219282, Email: mail@ludwig-km.de

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:
http://shortpr.com/ec4oex

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:
http://www.themenportal.
de/wirtschaft/neue-studie-enthuellt-beliebteste-wohn-quartiere-der-jungen-leute-in-deutschen-grossstaedten-99763

Pressekontakt

Hermes Medien

Herr Wolfgang Ludwig
Mathias-Brüggen-Straße 124
50829 Köln

wolfgang.ludwig@hermesmedien.de

Firmenkontakt

Hermes Medien

Herr Wolfgang Ludwig
Mathias-Brüggen-Straße 124
50829 Köln

shortpr.com/ec4oex
wolfgang.ludwig@hermesmedien.de

Die GBI AG entwickelt Immobilienprojekte hauptsächlich in den Bereichen Hotel- und Wohnungsbau. Allein oder mit Partnern konnten seit der Gründung im Jahr 2001 Hotel- und Apartmentprojekte in Deutschland mit einem Volumen von rund 800 Millionen Euro verkauft bzw. platziert werden. Intensiviert hat die GBI AG seit 2010 ihr Engagement in der Entwicklung und im Bau von Studentenapartments. Unter dem Namen SMART-ments sind bis 2015 mehr als 1.000 Apartmentplätze u.a. in Hamburg, Frankfurt/M., Darmstadt, Mainz und Köln geplant. Inzwischen gibt es innnerhalb der SMARTments-Marke zudem zwei andere Bereiche für Pro-jektentwicklungen: SMARTments business und SMARTments living. Muttergesellschaften der GBI AG sind mit jeweils 50%iger Beteiligung die Frankonia Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft und die Mo-ses Mendelssohn Vermögens-Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG. Vorstände der GBI AG sind Ralph-Dieter Klossek (Vorstandssprecher) und Reiner Nittka.