



Flossbach von Storch  
RESEARCH INSTITUTE

GESELLSCHAFT & FINANZEN 13/01/2026

# Die Stadt als Vulkan und Kampfzone

von THOMAS MAYER

## Zusammenfassung

Von der Antike bis zur Gegenwart galt die Stadt als Zentrum für wirtschaftlichen und technischen Fortschritt. Doch wenn Kulturkämpfe den kreativen Austausch verdrängen, wird die Stadt vom Treiber des Fortschritts zum Problemzentrum.

## Abstract

From ancient times to the present day, the city has been regarded as a centre of economic and technical progress. But when cultural conflicts supplant creative exchange, the city transforms from a driver of progress into a problem centre.



Von der im Jahr 1842 veröffentlichten „Standorttheorie landwirtschaftlicher Betriebe“ des Agrarwissenschaftlers und Landwirts Heinrich von Thünen beeinflusst, prägte der ehemalige Präsident des Kieler Instituts für Weltwirtschaft Herbert Giersch in den 1980er Jahren ein ebenso eingängiges wie optimistisches Bild. Innovationen entstehen in den Metropolen, wo Kapital, Talente und Ideen zusammenkommen.<sup>1</sup> Von diesen urbanen „Vulkanen“ aus diffundieren wirtschaftliche und technische Neuerungen ins Umland. Städte galten als Motoren des Fortschritts.

### **Hohe Fusionsdichte**

Im Zentrum von Gierschs Theorie stand das Konzept der „Fusionsdichte“. Gemeint ist damit die Intensität der wirtschaftlichen und sozialen Interaktionen zwischen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Fachkräften. In den Metropolen, wo die Fusionsdichte hoch ist, entstehen Innovationen leichter als im Umland. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum nimmt die Dichte ab und die Diffusionsgeschwindigkeit sinkt.

Das Umland verhält sich zum Zentrum wie das Tal zum Vulkan, der Lava speit. Wirtschaftliche und technische Neuerungen strömen vom Gipfel herab und erreichen das Tal mit Zeitverzögerung und geringerer Intensität. Mit dieser Theorie versuchte Giersch zu erklären, warum Wertschöpfung, Einkommen und auch Immobilienpreise in den Metropolen höher waren als im Umland. Doch ist der Vorteil der Metropolen nicht garantiert.

### **Feral Cities**

Das Umland kann sich anstrengen, aufzuschließen, indem es seine eigene Fusionsdichte erhöht. Andererseits kann der Vulkan erlahmen oder sogar erlöschen, wenn die Fusionsdichte in der Metropole schwindet. In den vergangenen Jahren mehren sich Diagnosen, die das urbane Erfolgsmodell infrage stellen. Die Fusionsdichte löst sich auf, wenn die Metropolen in Kulturkämpfen zersplittern. Interaktion wird von Abschottung abgelöst, die Energie der Bewohner von der Schaffung technischen und wirtschaftlichen Fortschritts auf Selbstbehauptung umgelenkt.

Richard Norton nennt die heruntergekommene Stadt die „Feral City“.<sup>2</sup> Das Bild der verwilderten, staatlich nur noch partiell kontrollierten Stadt, mag dystopisch erscheinen. Doch es beschreibt reale Phänomene: Stadtviertel, in denen Polizei und Rettungskräfte nur noch mit erheblichem Aufwand agieren, Clanstrukturen faktisch Parallelordnungen bilden und öffentliche Räume an Sicherheit verlieren. Der frühere Vorteil der Metropole wird in der Feral City zum Nachteil. Wer kann, wandert ab.

---

<sup>1</sup> Siehe z.B. <https://blogs.faz.net/fazit/2021/05/10/die-welt-als-vulkan-12193/index.html>.

<sup>2</sup> Siehe [Feral Cities](#): “The putative “feral city” is (or would be) a metropolis with a population of more than a million people in a state the government of which has lost the ability to maintain the rule of law within the city’s boundaries yet remains a functioning actor in the greater international system.”



Die Pariser „Banlieues“ sind für diesen Verfall berüchtigt. Doch seit der von Friedrich Merz angestoßenen Debatte um das „Stadtbeeld“ ist das auch in Deutschland kein Randthema mehr. In Berlin gelten Teile von Neukölln oder des Weddings seit Jahren als polizeiliche Brennpunkte. In Duisburg-Marxloh, in Essen-Altendorf oder einzelnen Quartieren Bremens sprechen selbst Kommunalpolitiker offen von Kontrollverlust. Der Begriff der „no-go-area“ wird offiziell gemieden – nicht, weil es keine Probleme gäbe, sondern weil das Eingeständnis politisch heikel wäre.

Hinzu kommt eine neue Qualität urbaner Verwundbarkeit. In Berlin kam es wiederholt zu Anschlägen auf kritische Infrastruktur: Brandstiftungen an Kabelschächten der Bahn, Sabotage an Strom- und Telekommunikationsleitungen, Angriffe auf Fahrzeuge öffentlicher Betriebe und zuletzt die flächendeckende Unterbrechung der Stromversorgung von 45.000 Haushalten und 2.000 Gewerbebetrieben. Anschläge auf kulturelle Veranstaltungen, wie den Weihnachtsmarkt am Berliner Breitscheidplatz, steigern das Gefühl der Verwundbarkeit. Die Motive reichen von linksextremem über ökologisch und islamistisch motiviertem Terrorismus bis hin zu diffuser Systemfeindlichkeit. Gemeinsam ist ihnen die Erkenntnis, dass die hochvernetzte Großstadt ein empfindliches Ziel ist – und der Staat nicht mehr verlässlich für öffentliche Sicherheit sorgen kann. Das eröffnet die Perspektive für die Zerstörung der bestehenden Gesellschaftsordnung durch Terrorismus.

### **Hybride Bürgerkriege**

Der britische Militärstrategie David Betz sieht darin Vorboten tieferer Konflikte. Seine These, die er aus der Analyse von Entwicklungsländern ableitet, ist, dass die westlichen Gesellschaften auf kulturgetriebene Bürgerkriege zusteuern. Die Gründe sind „a combination of culturally fractured societies, economic stagnation, elite overreach and a collapse of public confidence in the ability of normal politics to solve problems, and ultimately the realisation by anti-status quo groups of plausible strategies of attack based on systems disruption of vulnerable critical infrastructure“.<sup>3</sup> Betz schätzt die Wahrscheinlichkeit, dass in den nächsten fünf Jahren in den westlichen Staaten hybride Bürgerkriege ausbrechen, auf 60 bis 70 Prozent.

Die zentrale Frontlinie verläuft zwischen verschiedenen Gruppenidentitäten - wobei ethnische Herkunft nach Betz das größte Konfliktpotenzial hat - sowie Städten und ihrem Umland. Metropolen als Zentren kultureller Liberalisierung, Immigration aus dem islamischen Kulturkreis und globaler Milieus stehen einem Umland gegenüber, das sich ökonomisch ausgebeutet, kulturell entfremdet und politisch marginalisiert fühlt.

Die Form der Auseinandersetzung ist nicht mehr militärisch wie im amerikanischen Bürgerkrieg in den 1860er Jahren oder im Spanischen Bürger in den 1930er Jahren, sondern Terror. Dabei ist islamistischer Terror spektakulär öffentlichkeitswirksam, während Anschläge auf die Infrastruktur, auf die die Metropolen angewiesen sind,

---

<sup>3</sup> Siehe [Civil War Comes to the West, Part II: Strategic Realities - Military Strategy Magazine](#).



Breitenwirkung entfalten. Wie das jüngste Beispiel in Berlin zeigt, ist die Unterbrechung der Elektrizitätsversorgung dafür besonders geeignet. Es hilft den Terroristen, dass mit dem Ausstieg aus fossiler Energie die Anfälligkeit zunimmt: Bricht die Stromversorgung weg, fallen nicht nur Beleuchtung und Kommunikationskanäle, sondern auch Heizungen und Fahrzeuge aus, die früher mit Öl, Gas, Diesel oder Benzin betrieben wurden. Statt die Risiken der Energieversorgung durch Diversifizierung zu verringern, werden durch die Konzentration auf einen Energieträger hochgradige Klumpenrisiken geschaffen.

Man mag Betz' Thesen für alarmistisch halten. Doch Wahlkarten, Kriminalitätsstatistiken und die zunehmende Verrohung politischer Auseinandersetzungen sprechen dafür. Die Stadt entkoppelt sich gesellschaftlich vom Umland und wird zum Risikogebiet. Statt fruchtbare Lava speit der städtische Vulkan seine Probleme ins Umland, das diese durch zunehmende Abschottung fernhalten will. Im Kampf um knappes Steuergeld wird die Stadt zum Rivalen des Umlands.

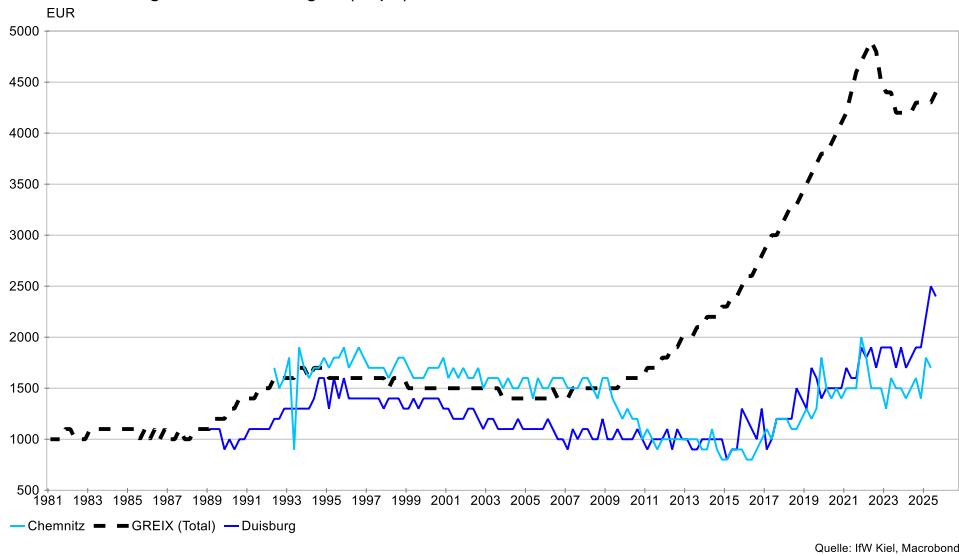
### **Folgen für die Immobilienpreise**

Das bleibt nicht ohne ökonomische Folgen. Immobilienpreise spiegeln letztlich Erwartungen an Sicherheit, Stabilität und Zukunftsfähigkeit. Solange Metropolen als Orte von Chancen, Ordnung und Aufstieg gelten, rechtfertigen sie hohe Bewertungen. Kippt jedoch die Wahrnehmung – etwa durch dauerhafte Unsicherheit, Infrastrukturverfall, soziale Fragmentierung oder (wie in Berlin) Wohnraumenteinigungspläne –, könnte sich der Trend umkehren. Erste Anzeichen einer relativen Aufwertung des Umlands, verstärkt durch Homeoffice und Demografie, sind bereits erkennbar.

So leidet zum Beispiel Duisburg am Niedergang der Eisen- und Stahlindustrie und ist bekannt für sein Problemviertel Marxloh. Wirtschaftliche und soziale Probleme verstärken sich gegenseitig in einem Teufelskreis. Die Entwicklung der Immobilienpreise dort ist ein Beispiel, dem in Zukunft auch andere Städte folgen könnten. Im Jahr 1995 betrug der Preis für Eigentumswohnungen laut Daten des Kieler Instituts für Weltwirtschaft 1.600 Euro pro Quadratmeter (Grafik 1). Das entsprach genau dem deutschen Durchschnittspreis laut GREIX-Immobilienpreisindex. In den Folgejahren sanken die Immobilienpreise in Duisburg, während sie in Deutschland weitgehend stabil blieben. Erst ab 2015 stiegen die Preise in Duisburg wieder an, lagen aber im Jahr 2024 um 55 Prozent unter dem deutschen Durchschnittspreis. Ähnlich verlief die Entwicklung ab 2008 in Chemnitz, das wegen rechtsnationaler Umtriebe berüchtigt wurde. Während im Jahr 2008 dort noch Wohnungspreise leicht über dem deutschen Durchschnitt verzeichnet wurden, lagen sie im Jahr 2024 um 67 Prozent darunter.

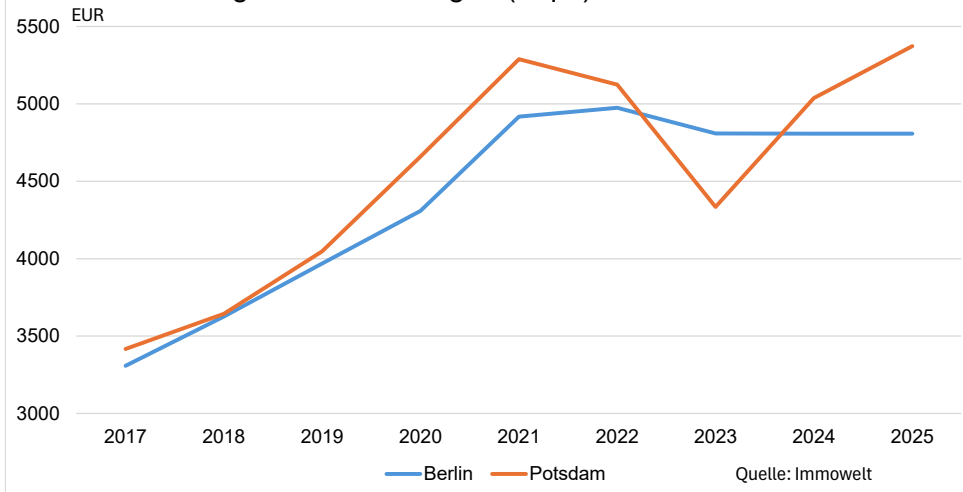


### 1. Preise für Eigentumswohnungen (€/qm)



Eine Kluft zwischen Stadt und Umland wird auch durch einen Vergleich der Wohnungspreise in Berlin und Potsdam sichtbar. Im Jahr 2018 lagen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in der Metropole und Vorstadt noch nahe beieinander (Grafik 2). Danach stiegen sie in Potsdam schneller. Auch nach einem kurzen Einbruch im Jahr 2023 lagen die Preise in Potsdam im Jahr 2025 um 12 Prozent über denen in Berlin.

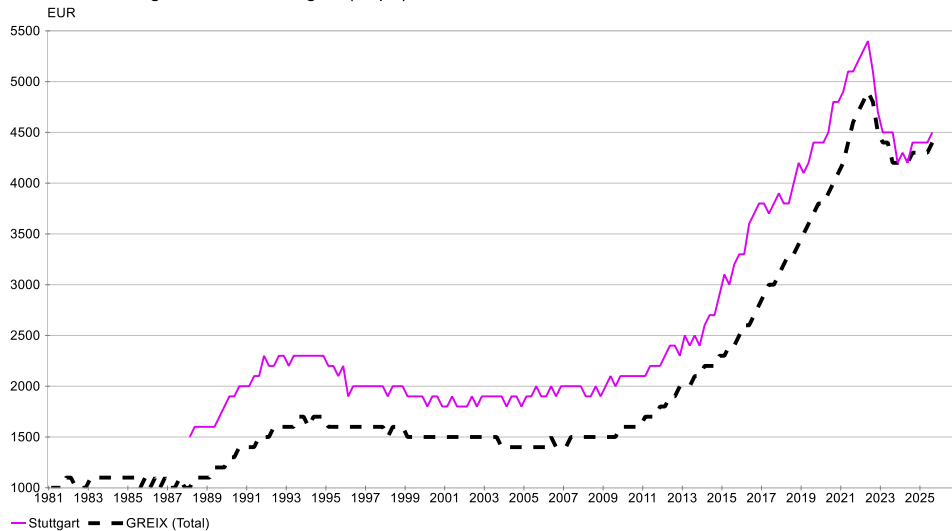
### 2. Preise für Eigentumswohnungen (€/qm)



Auch in mittleren Städten wie Ludwigshafen oder Mannheim gibt es Anzeichen für den Niedergang. Doch besonders brisant dürfte die künftige Entwicklung in zwei wichtigen Metropolen sein. Lange Zeit profitierte Stuttgart von der Stärke der dort dominierenden Autoindustrie und des Maschinenbaus. Daimler-Benz, Bosch, Porsche und andere Unternehmen machten die Stadt reich – aber auch abhängig von der Entwicklung in diesen Industrien. Die Immobilienpreise lagen über dem deutschen Durchschnitt (Grafik 3).



### 3. Preise für Eigentumswohnungen (€/qm)



IFW Kiel, Macrobond

Die Strukturkrise in der Autoindustrie und dem Maschinenbau hat nun die Gewerbesteuerereinnahmen der Stadt drastisch verringert. Da gleichzeitig die Sozialausgaben insbesondere für mittellose Migranten stark gestiegen sind, droht der Stadt jetzt eine Finanzkrise.<sup>4</sup> Hinzu kommen in der Öffentlichkeit ausgetragene ethnische Konflikte und der in einem finanziellen und städtebaulichen Desaster endende Neubau des Hauptbahnhofs. Oberbürgermeister Frank Nopper weist Unkenrufe zurück, dass Stuttgart ein „neues Detroit“ werden könnte. Doch der schwäbische Volksmund kontert, dass es für ein „Detroitle“ reichen könnte.<sup>5</sup> Inzwischen liegen die Immobilienpreise nicht mehr über dem deutschen Durchschnitt (Grafik 3) und könnten künftig deutlich darunter fallen.

Am weitesten auf dem Weg zu einer „Feral City“ dürfte jedoch die deutsche Hauptstadt sein. Über die letzten Jahrzehnte hat Berlin vor allem von dem stark wachsenden Staatsbetrieb und dessen Umfeld von Verbänden, Lobbies, „NGOs“, öffentlich finanzierten Forschungseinrichtungen und Tourismus profitiert. Außerdem ist Berlin der größte Empfänger von Mitteln im Rahmen des Länderfinanzausgleichs.<sup>6</sup> Gleichzeitig wird die Stadt von einem Kulturkampf ethnischer Identitätsgruppen und einer teilweise dysfunktionalen Verwaltung und selbstbezogenen Politik ausgezehrt.

<sup>4</sup> Siehe [Stuttgart vor der Pleite: Wie eine der reichsten Städte Deutschlands in nur wenigen Jahren in die finanzielle Katastrophe rutschte | NIUS.de](#)

<sup>5</sup> [Angespannte Finanzlage: Warum Stuttgart nicht das neue Detroit wird - Südwest - Nachrichten und Aktuelles - Rhein-Neckar-Zeitung](#). Das Modell Detroit steht für den Teufelskreis von wirtschaftlicher Schwäche in einer oder wenigen Industrien und sozialem Verfall. Wo die industrielle Konzentration hoch ist, fehlt meist die Kreativität für Innovationen in neuen Bereichen. Die „Fusionsdichte“ ist niedrig und nimmt mit den sozialen Problemen weiter ab.

<sup>6</sup> [Länderfinanzausgleich erreicht Rekordhöhe | Öffentlicher Dienst | Haufe](#)



Der in der letzten Legislaturperiode zu Rekordgröße angeschwollene Bundestag und der gigantomanische Ausbau des Bundeskanzleramts dürften sich als Kippunkte in der Entwicklung Berlins erweisen. Wenn der Staatsbetrieb und sein Umfeld nicht mehr wachsen, sondern vielleicht sogar schrumpfen, und die Mittel aus dem Länderfinanzausgleich durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in dem gerade laufenden Verfahren gekürzt werden, dürften die die Stadt zersetzenden Kräfte die Oberhand gewinnen. Wird Berlin aber zunehmend als „Feral City“ gesehen – wozu das Management des jüngsten flächendeckenden Stromausfalls beitragen dürfte – werden die Immobilienpreise fallen. Da sie noch immer um die 12 Prozent über dem deutschen Durchschnitt liegen, gibt es viel Raum nach unten.

### **Fazit**

Von der Antike bis zur Gegenwart galt die Stadt als Zentrum für wirtschaftlichen und technischen Fortschritt. Ihr Erfolgsrezept war die Erleichterung des Austauschs und der Zusammenarbeit vieler kreativer Menschen. Von den Erfolgen der Städte profitierte auch das Umland wie das Tal von einem fruchtbaren Lava speienden Vulkan. Doch der Vulkan erlischt, wenn Kulturkämpfe den kreativen Austausch verdrängen. Die Stadt wird vom Treiber des Fortschritts zum Problemzentrum.

Aus den Entwicklungen der letzten Jahre kann man ableiten, dass auch in hoch entwickelten westlichen Industrieländern hybride Bürgerkriege, in denen die Fronlinie zwischen Stadt und Umland verläuft, wahrscheinlich geworden sind. Auch wenn es nicht so weit kommen mag, hat der Zerfall der Stadt als Treiber von Innovationen und wirtschaftlichem Fortschritt Folgen für die Immobilienpreise relativ zum Umland. Ob es dabei nur zu einer Veränderung der Preisrelation oder darüber hinaus zu einem Rückgang des gesamten Niveaus kommt, dürfte davon abhängen, ob das Umland künftig die Funktion der Stadt als Innovationen speiender Vulkan übernehmen kann.



## RECHTLICHE HINWEISE

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und zum Ausdruck gebrachten Meinungen geben die Einschätzungen des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Angaben zu in die Zukunft gerichteten Aussagen spiegeln die Ansicht und die Zukunftserwartung des Verfassers wider. Die Meinungen und Erwartungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen Dokumenten der Flossbach von Storch SE dargestellt werden. Die Beiträge werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. (Mit diesem Dokument wird kein Angebot zum Verkauf, Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren oder sonstigen Titeln unterbreitet). Die enthaltenen Informationen und Einschätzungen stellen keine Anlageberatung oder sonstige Empfehlung dar. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen ist ausgeschlossen. **Die historische Entwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung.** Sämtliche Urheberrechte und sonstige Rechte, Titel und Ansprüche (einschließlich Copyrights, Marken, Patente und anderer Rechte an geistigem Eigentum sowie sonstiger Rechte) an, für und aus allen Informationen dieser Veröffentlichung unterliegen uneingeschränkt den jeweils gültigen Bestimmungen und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Sie erlangen keine Rechte an dem Inhalt. Das Copyright für veröffentlichte, von der Flossbach von Storch SE selbst erstellte Inhalte bleibt allein bei der Flossbach von Storch SE. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Inhalte, ganz oder in Teilen, ist ohne schriftliche Zustimmung der Flossbach von Storch SE nicht gestattet.

**Nachdrucke dieser Veröffentlichung sowie öffentliches Zugänglichmachen – insbesondere durch Aufnahme in fremde Internetauftritte – und Vervielfältigungen auf Datenträger aller Art bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Flossbach von Storch SE**

© 2026 Flossbach von Storch. Alle Rechte vorbehalten.

## IMPRESSUM

*Herausgeber* Flossbach von Storch SE, Research Institute, Ottoplatz 1, 50679 Köln, Telefon +49. 221. 33 88-291, [research@fvsag.com](mailto:research@fvsag.com); *geschäftsführende Direktoren* Dr. Bert Flossbach, Dr. Tobias Hirsch, Dr. Tobias Schafföner, Christian Schlosser, Dr. Till Schmidt, Marcus Stollenwerk; *Vorsitzender des Verwaltungsrats* Kurt von Storch; *Umsatzsteuer-ID* DE 200 075 205; *Handelsregister* HRB 120 796 (Amtsgericht Köln); *Zuständige Aufsichtsbehörde* Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24 – 28, 60439 Frankfurt / Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn, [www.bafin.de](http://www.bafin.de); *Autor* Prof. Dr. Thomas Mayer; *Redaktionsschluss* 12. Januar 2026