

Aufschwung in der Vorstadt

Wohnen in Berlin? Och, nö! Die ganz großen Städte verlieren an Anziehungskraft. Die Familien ziehen wieder in den Speckgürtel, die Jungen lieber nach Leipzig, und mit den wahren Gewinnern hat kaum jemand gerechnet.

Von Judith Lembke und Birgit Ochs

Die Deutschen orientieren sich neu – zumindest mit Blick auf den Wohnungsmarkt. Wären die sieben größten Städte des Landes bis vor drei Jahren sowohl bei Inlands als auch bei Ausländern gleichermaßen beliebt, zieht die einheimische Bevölkerung mittlerweile vermehrt wieder in den Speckgürtel – oder in kleinere Städte der Region. Gerade für junge Familien aus der Mittelschicht sticht Fürstentum heute München-Schwabing und Wedel in Schleswig-Holstein das Hamburger Schanzenviertel. Junge Erwachsene, die häufig noch keine Familie haben, lassen sich nicht in erster Linie in Großstädten wie Berlin oder Hamburg nieder: Die meisten Einwohner zwischen 20 und 35 gewinnen mittlere Städte wie Leipzig, Regensburg oder Darmstadt hinzu. Und zu den derzeit „attraktivsten Sieben“ überhaupt, die das Deutsche Institut für Wirtschaft (DIW) ermittelt hat, indem es die Zu- und Wegzüge der Inlandsbevölkerung von 109 Städten untersuchte, zählen ferner Lübeck, Potsdam, Hannover und Mainz. Sie alle verzeichnen laut DIW seit 2011 nicht mehr nur eine wachsende Einwohnerzahl, es zogen 2014 auch mehr Einheimische zu, als der Stadt den Rücken kehrten.

Der Grund für Familien – oft entgegen ihren eigentlichen Präferenzen –, die sieben größten deutschen Städte zu verlassen, sind die hohen Mieten und Kaufpreise: Ein gebrauchtes Einfamilienhaus für durchschnittlich 1,2 Millionen in München oder für 750 000 Euro in Stuttgart ist selbst für Gutverdiener nicht drin. Und auch in Frankfurt, wo die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Schnitt mittlerweile 5000 Euro betragen, wie der Gutachterausschuss für Immobilienwerte diese Woche mitteilte, hat die Preisrallye Folgen für die Bevölkerungsstruktur.

Mit Blick auf die hohen Kaufpreise sprach Planungsdezernent Mike Josef von einer „dramatischen Entwicklung“: Viele Familien könnten sich eine Wohnung in der Bankenstadt nicht mehr leisten

Die Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund ist in Deutschland schlechter als die von Deutschen ohne Wurzeln im Ausland. Sie leben deutlich häufiger zur Miete als in den eigenen vier Wänden, wohnen auf weniger Fläche, in Gebäuden schlechterer Qualität – aber zahlen eine höhere Bruttokaltmiete je Quadratmeter, durchschnittlich 7,26 Euro, während Deutsche ohne Migrationshintergrund im Durchschnitt 6,69 Euro zahlen. Das hat das Statistische Bundesamt gerade festgestellt.

Die Unterschiede sind zum Teil beträchtlich: Während knapp 55 Prozent der Deutschen in einer Eigentumswohnung oder dem eigenen Haus leben, ist das nur bei 34,5 Prozent der Menschen mit ausländischen Wurzeln der Fall. Zudem wohnen sie doppelt so häufig in Wohngebäuden mit mehr als zwölf Einheiten. Durchschnittlich fast 48 Quadratmeter je Kopf haben Deutsche zur Verfügung, noch nicht einmal 33 Quadratmeter sind es bei Menschen mit Migrationshintergrund. Darunter versteht man in Deutschland lebende Personen, die eine ausländische Staatsangehörigkeit haben, deren Eltern einen fremden Pass besitzen oder die nach 1949 in das Gebiet der Bundesrepublik eingereist sind. Das trifft auf 21 Prozent der in Deutschland lebenden Menschen zu – den türkischstämmigen Gastarbeiter ebenso wie den japanischen Wissenschaftler.

Einige Unterschiede kann das Statistische Bundesamt erklären: Menschen mit Migrationshintergrund verfügen im Durchschnitt über ein geringeres verfügbares Einkommen, daher ist ihre Wohnsituation auch schlechter. Zudem leben sie in größeren Haushalten, wodurch die Fläche für den Einzelnen geringer ist als bei Deutschen, die oft allein leben. Ein Grund für die höheren Mieten ist nach Angaben der Statistiker, dass Personen mit Wurzeln im Ausland häufiger in



Schöne Aussicht: Städte wie Lübeck ziehen neue Einwohner an.

Foto ddp images

ten und wanderten ab. Zurück bleiben die Reichen, die sich auch auf Kaufpreisen von mehr als einer Million Euro für ein Reihenhaus nicht abschrecken lassen, und die Armen, die Anrecht auf eine Sozialwohnung haben. Die Mittelschicht wird jedoch herausgedrängt.

„In den teuersten Regionen Deutschlands stehen wir heute wieder an der Schwelle zu einer weit ausgreifenden Suburbanisierung“, stellt Harald Herrmann, Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), fest. Das zeige auch eine Analyse der regionalen Baugenehmigungen, die im Umland der Großstädte überdurchschnittlich gestiegen sind. Herrmann hält die Wanderung in den Speckgürtel für „wichtig und unumgänglich“, weil sie den Druck von den angespannten Wohnungsmärkten in den Großstädten nehme, mahnt aber auch: „Die Gemeinden im Umland müssen die Nachfrageentwicklung rechtzeitig erkennen und sich auf den Mehrbedarf an Baufläche einstellen.“

Für Stadtplaner und Lokalpolitiker ist das ein heikles Thema. Denn das große Ziel der Städte heißt eigentlich Nachverdichten und Einwohner halten. Erstens schon es vielerlei Ressourcen, innerhalb der bestehenden Infrastruktur zu bauen. Zweitens führen Umzüge aus der Stadt zu größeren Pendlerströmen, und drittens kratzt Bevölkerungsverlust immer am Image. Doch angesichts der angespannten Lage am Wohnungsmarkt und der hohen Bodenpreise müsse man sich ins Umland orientieren, sagt Frank Junker, Chef der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft ABG. Das Frankfurter Unternehmen baut seit geraumer Zeit außerhalb der Stadtgrenzen. „Wohnungsbau ist ein Thema, das die ganze Region lösen muss“, fordert Junker.

Doch mit der Ausweisung von mehr Bauland ist es nicht getan. Denn mit dem neuen Beliebtheit kommen auf die Kommunen im Umland auch neue Anforderungen an die Infrastruktur zu: Schulen

und Kindergärten müssen gebaut und erweitert, neue Buslinien geplant werden, und die Auto-Stellplätze im Zentrum reichen auf einmal auch nicht mehr aus. „Da kommen auf einmal Kosten auf die Kommunen im Speckgürtel zu, mit denen sie gar nicht gerechnet haben“, sagt Mark Michaeli, Professor für „nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land“ an der TU München.

Doch es sind nicht nur die zusätzlichen Kosten, die die Gemeinden beschäftigen. Da die hohen Kaufpreise und Mieten die Menschen auf Wohnungssuche immer weiter aus der Stadt hinaus ins Umland drängen, sehen sich auf einmal Dörfer mit Herausforderungen konfrontiert, die eigentlich typisch für Metropolen sind: „In den Umlandkommunen steigen Mieten und Hauspreise rasant, die alteingesessene Bevölkerung fühlt sich verdrängt“, beschreibt Michaeli den Konflikt. Die Gentrifizierung hat mancherorts die Kleinstadt erreicht.

Auch die jungen Erwachsenen haben ihr Wanderungsverhalten innerhalb Deutschlands in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Die Gewinner an jungen Einwohnern sind nicht in erster Linie die sieben größten Metropolen, sondern Universitätsstädte und kleinere Großstädte. Berlin, das im Stadtmarketing stolz mit seiner großen Anziehungskraft auf junge Menschen wirbt, habe in jüngster Zeit sogar an Attraktivität eingebüßt, sagt Annamaria Deiters-Schwedt vom Forschungsinstitut Empirica, das die aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt untersucht hat. Anders als vielfach angenommen seien nicht die Arbeitsplätze der Grund für diese Wanderung, hat Deiters-Schwedt herausgefunden: „Weil es in Deutschland aufgrund des demographischen Wandels immer weniger junge Leute gibt, rotten sich die Verbleibenden zusammen“, sagt die Forscherin. Da an vielen Orten nicht mehr die kritische Zahl junger Einwohner für eine Fußball-

mannschaft oder eine Kneipe erreicht werde, zögen die Menschen nach dem Schulabschluss weg. Ihrer Heimatregion bleiben sie trotzdem treu – und ziehen deswegen aus dem Odenwald eher nach Darmstadt oder Heidelberg und aus dem Ruhrgebiet eher nach Münster oder Düsseldorf als nach Berlin oder Hamburg.

Doch auch die Rentner zeigen sich deutlich mobiler als noch vor einigen Jahren und ziehen innerhalb Deutschlands häufiger um, hat Deiters-Schwedt beobachtet. Genau wie die Jungen rotten auch sie sich zusammen – in touristisch attraktiven Orten wie der Nord- und Ostseeküste, dem Alpenvorland oder auch Görlitz in Ostachsen, das sich bewusst als Altersruhesitz mit schöner Altbaukulisse und günstigen Wohnpreisen positioniert hat. Doch die mobilen Senioren ziehen auch vermehrt aus den teuren Metropolen ins Umland. Und konkurrieren dort verstärkt mit den jungen Familien um Wohnungen und Bauland.

Klein, teuer und diskriminiert

Wer ausländische Wurzeln hat, wohnt ganz anders als die Mehrheit der Deutschen. Doch die Verhältnisse gleichen sich an.

Großstädten leben, wo Wohnraum sehr viel teurer ist als in der Provinz. Allerdings zahlen sie auch mehr als Mieter ohne Migrationshintergrund, die in Städten leben.

Sebastian Beck vom Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (VHW) untersucht seit 10 Jahren die Wohnsituation dieser Bevölkerungsgruppe. Der VHW unterscheidet dabei zwischen acht unterschiedlichen Milieus,

die sich vor allem am Bildungsniveau der Migranten orientieren: Sie reichen von traditionellen Gastarbeitern und den „religiös Verwurzelten“ bis zu den „kosmopolitischen Intellektuellen“, die sich – auch in ihren Wohnvorstellungen – kaum von der Mehrheitsgesellschaft unterscheiden. Eine Erfahrung eine jedoch alle Milieus, so unterschiedlich sie auch sein mögen, sagt Beck: Etwa ein Drittel der Menschen mit ausländischen Wur-

zeln habe schon Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erlebt, allerdings sei diese Erfahrung bei den religiös Verwurzelten und den Gastarbeitern mit 73 Prozent deutlich ausgeprägter als bei den Einwanderer-Eliten, von denen nur 15 bis 20 Prozent diese Erfahrung gemacht hätten.

Beck hat noch einen anderen wichtigen Unterschied festgestellt: „Für Menschen mit Migrationshintergrund ist die

Bedeutung des Themas Wohnen nicht so groß“, berichtet der Forscher. „Für Deutsche ist ihre Wohnung die Visitenkarte, darauf verwenden sie viel Mühe und geben einen großen Teil ihres Einkommens fürs Wohnen aus.“ Das sei bei Menschen mit ausländischen Wurzeln häufig nicht der Fall. Jedoch: Je gehobener das Milieu, desto wichtiger werde den Menschen auch die Frage, wie sie wohnen. Während die Wohnvorstellungen der traditionellen Arbeiter eher bescheiden seien und es besonders wichtig sei, die Familie in der Nähe zu wissen, hätten sich die Arrivierten auch in ihren Wohnbedürfnissen an die Mehrheit angepasst. Und die besonders statusbewussten Einwanderer zeigten ihren beruflichen und gesellschaftlichen Erfolg auch in den eigenen vier Wänden: Da könne die Einbauküche gar nicht teuer genug sein und der Flachbildschirm müsse natürlich das neueste Modell sein.

Das kulturelle Umfeld ist für Einwanderer und ihre Nachkommen nach Erfahrung von Beck deutlich weniger wichtig, als man annehmen könnte. „Entscheidende Kriterien bei der Wohnungssuche sind Preis und Größe.“ Keine besondere Rolle spiele dagegen die Zusammensetzung der Nachbarschaft. Grundsätzlich stellt er jedoch fest, dass sich die Wohnvorstellungen von Migranten und Einheimischen immer weiter angleichen. Und er hat einen deutlichen Trend bei Personen mit Migrationshintergrund beobachtet: „Die Bereitschaft, sich Wohneigentum zu kaufen, steigt deutlich“, urteilt Beck. Die Eigentumsquote nehme sukzessive zu, während sie in der Mehrheitsgesellschaft konstant bliebe. „Migranten sind eine für den Wohnungsmarkt zunehmend relevante Gruppe“, sagt der Wissenschaftler.

Allerdings suche diese Gruppe in der Regel nach anderen Immobilien als die Deutschen. Das hat zumindest Engin Ergün beobachtet. Der türkischstämmige Unternehmer berät mit seiner Firma „Ethno IQ“ Konzerne wie Unilever, die

mit ihren Marken in der türkischen Community Fuß fassen wollen. „Je traditioneller das Milieu, desto mehr unterscheiden sich die Wohnwünsche von der Mehrheit“, sagt Ergün. Traditionelle Türken kauften eher Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohnungen, in denen dann die ganze Großfamilie Platz findet. „Eigentum wird in diesen Familien häufig in der Gemeinschaft erworben. Man legt zusammen“, erläutert Ergün.

Auch habe die Bereitschaft, aus einem klassischen Migrantenviertel wegzuziehen, seiner Erfahrung nach mehr mit dem Grad der Assimilierung als mit dem Einkommen zu tun. „Ich kenne Leute, die könnten sich Luxusvillen am Rhein leisten, ziehen aber aus dem Umfeld nicht weg, weil dort ihre Moschee und ihr türkischer Supermarkt ist“, berichtet der Unternehmer. Für jüngere Deutsche wie ihn, der in Deutschland aufgewachsen ist, hier studiert und mehr deutsche als türkische Freunde hat, sei die traditionelle Umgebung hingegen nicht wichtig. Auch in der Art der Einrichtung gebe es keine Unterschiede zu seinen deutschen Freunden, während sich traditionelle Türken eher noch am Geschmack und Trends im Heimatland orientierten, der sehr viel farbenfroher und opulenter ist.

Dass Migranten sich am hiesigen Wohnungsmarkt schwerer tun als ihre deutschen Mitbürger, weiß der Düsseldorfer Unternehmer aus eigener Erfahrung. „Die meisten von uns haben schon Diskriminierung bei der Wohnungssuche erlebt, ich selbst eingeschlossen“, berichtet er. Einmal habe er sich zum Beispiel für ein Haus in Dortmund interessiert, das zum Kauf angeboten wurde. Weil die Maklerin so seltsame Fragen stellte, rief ein Freund namens Thomas auch noch einmal bei der Maklerin an und erkundigte sich nach dem Haus. Er bekam keine Fragen nach seiner Herkunft gestellt, dafür einen Preis genannt, der ein Drittel unter dem lag, den die Vermittlerin von Ergün verlangt hatte.

JUDITH LEMBKE



Farbig, mit Teppichen an der Wand: das deutsch-türkische Wohnklickee im Spielfilm

Foto Screenshot Youtube