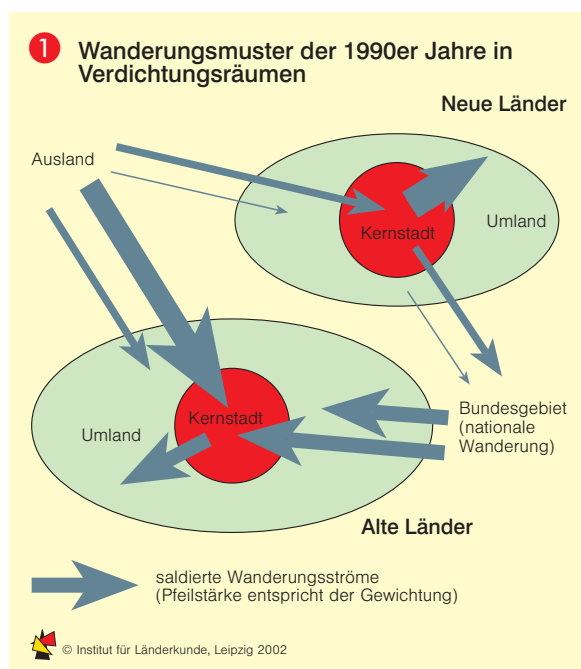


Wohnsuburbanisierung in Verdichtungsräumen

Günter Herfert und Marlies Schulz



Die **Wohnsuburbanisierung** hat in Deutschland mit der politischen Wende eine zunehmende Dynamik erhalten, sowohl durch zunehmende Stadt-Umland-Wanderungen als auch durch **interregionale** Zuzüge ins Umland der Kernstädte **1 5**.

In den westdeutschen Verdichtungsräumen ist die Wohnsuburbanisierung seit Jahrzehnten ein konstant anhaltender Prozess **2**. Er setzte verstärkt mit Beginn der 1960er Jahre ein – wenngleich schon in der Vorkriegszeit eine Randwanderung der Bevölkerung aus den Kernstädten in das Umland zu beobachten war. Zunehmender Wohlstand in den Jahren des Wirtschaftswunders hatte eine stark wachsende Stadt-Umland-Wanderung zur Folge. Es war die klassische Suburbanisierungsphase der 1960er und 1970er Jahre, die eng verbunden war mit dem Ideal von neuen Einfamilienhaussiedlungen und dem Wegzug von besser verdienenden Familien mit Kindern ins Umland der

Städte. Gleichzeitig war diese Phase jedoch auch – wenngleich in geringerem Umfang – mit sozialem Mietwohnungsbau im Umland und somit dem Zuzug sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen verbunden. Seit Beginn der 90er Jahre zeigen sich in den westdeutschen Verdichtungsräumen neue sozialräumliche Muster der Wohnsuburbanisierung.

In den neuen Ländern setzten räumliche Dekonzentration und Siedlungsdispersion – nach 40 Jahren kompakter Stadtentwicklung in der DDR – erst wieder nach der Wende ein **5**. Da diese Prozesse in einem vorwiegend ländlich geprägten Umland stattfanden, zudem ein hoher Nachfragestau der Haushalte nach Wohnraum bestand und zusätzlich Sonderabschreibungen (Fördergebietsgesetz Ost), Wohneigentumsförderung des Bundes und der Länder, ungeklärte Restitutionsansprüche im Bestand und Planungsvereinfachungen das Bauen auf der grünen Wiese begünstigten, übertraf die Dynamik der Wohnsuburbanisierung sogar jene der 1960/70er Jahre in den alten Ländern.

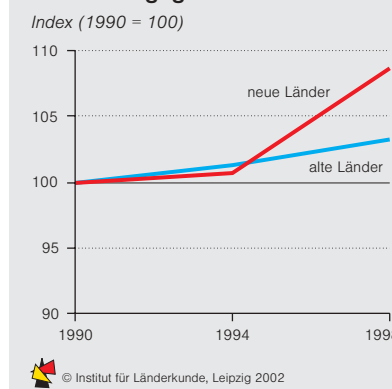
Der aktuelle Prozess der Wohnsuburbanisierung im Osten und Westen Deutschlands ist teilweise durch ähnliche Erscheinungsformen geprägt, er ist jedoch unterschiedlichen ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen unterworfen. Davon ausgehend sind in den neuen Ländern zunehmend eigenständige Pfade der Wohnsuburbanisierung – abweichend von westlichen Entwicklungsmustern – zu beobachten.

Muster der Wohnsuburbanisierung

Quelle der Wohnsuburbanisierung in den Verdichtungsräumen waren in den 1990er Jahren allein die Migrationsströme in die Umlandregionen **3**. Ein zusätzliches Bevölkerungswachstum durch hohe Geburtenüberschüsse wie in den 1960/70er Jahren gab es infolge der zunehmend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Verdichtungsräumen nicht.

Grundlage der dynamischen Wohnsuburbanisierung im Osten wie auch im Westen Deutschlands war ein signifikant ansteigender Wohnungsneubau **7**. Jedoch nicht die für die 1960er Jahre typischen Einfamilienhäuser, sondern vorwiegend Mehrfamilienhäuser prägten das neue Bild des suburbanen Raumes, speziell in den großen Agglomerationen **8** – eine Folge der zeitlich begrenzten steuerlichen Vergünstigungen

2 Veränderung des Suburbanisierungsgrades 1990-1998

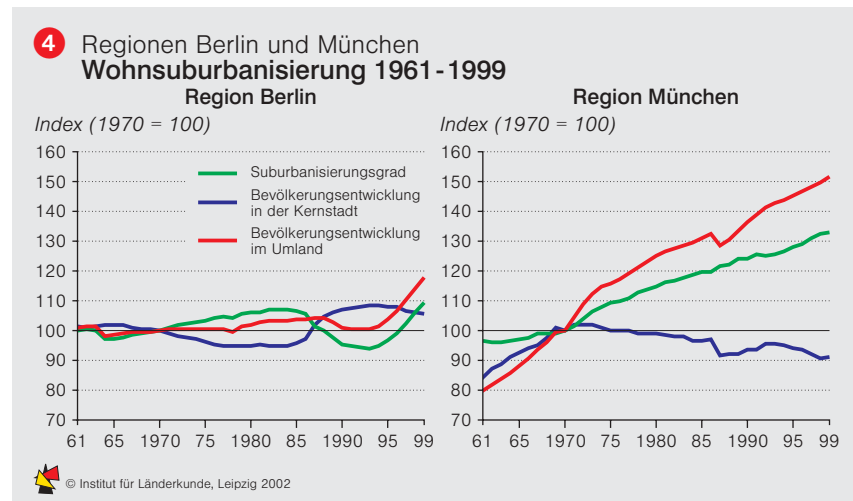
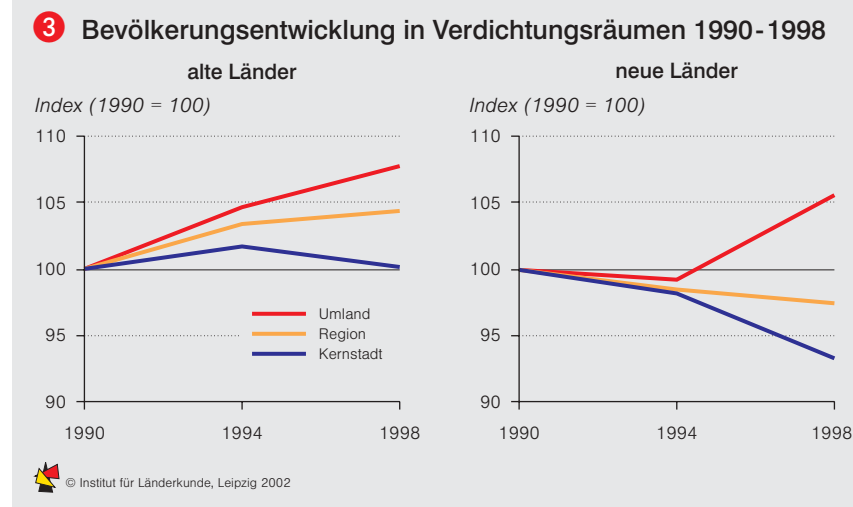


Wohnsuburbanisierung – relativer Bedeutungsgewinn der Wohnfunktion des Umlandes gegenüber der Kernstadt, bedingt durch eine positive Wanderungsbilanz wie auch durch natürliches Bevölkerungswachstum (Geburtenüberschüsse). Die Wohnsuburbanisierung ist Teil des Suburbanisierungsprozesses, der auch mit der Verlagerung von Dienstleistungen und Gewerbe ins Umland verbunden ist. (► Beitrag Franz, S. 128)

Suburbanisierungsgrad – Anteil der Umlandbevölkerung an der Bevölkerung der gesamten Region

interregional – zwischen Regionen

intraregional – innerhalb einer Region

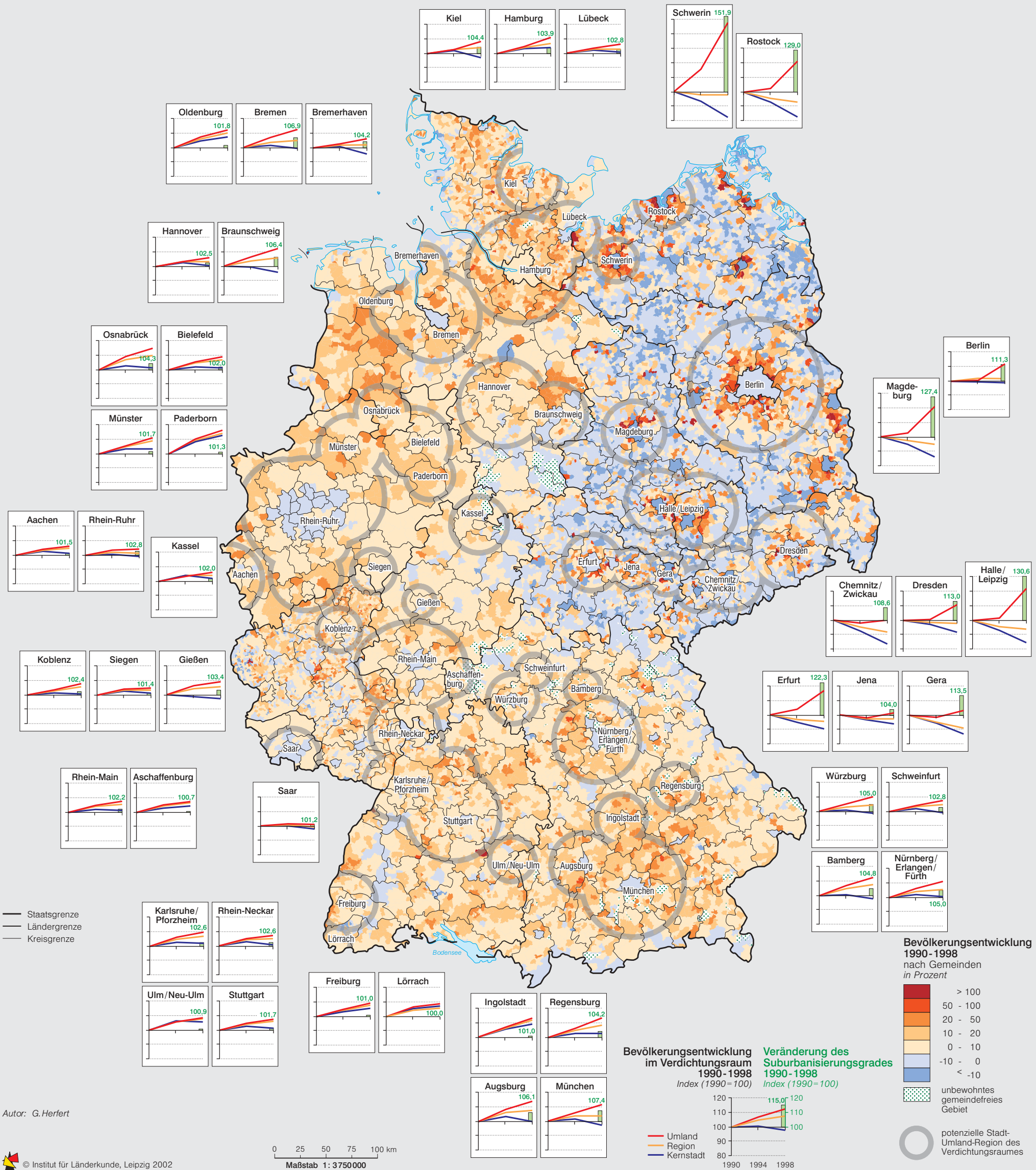


des Mietwohnungsbaus für Kapitalanleger, im Osten mit einer extrem hohen Sonderabschreibung von 50% der Baukosten verbunden. In den alten Ländern konnte damit der durch die Zuwanderung entstandene Siedlungsdruck wesentlich verringert werden, in den neuen Ländern kam es aufgrund des Wohnungsüberangebotes sogar zu Leerständen im neuen Wohnungsbestand.

Im Osten Suburbanisierung trotz Bevölkerungsabnahme

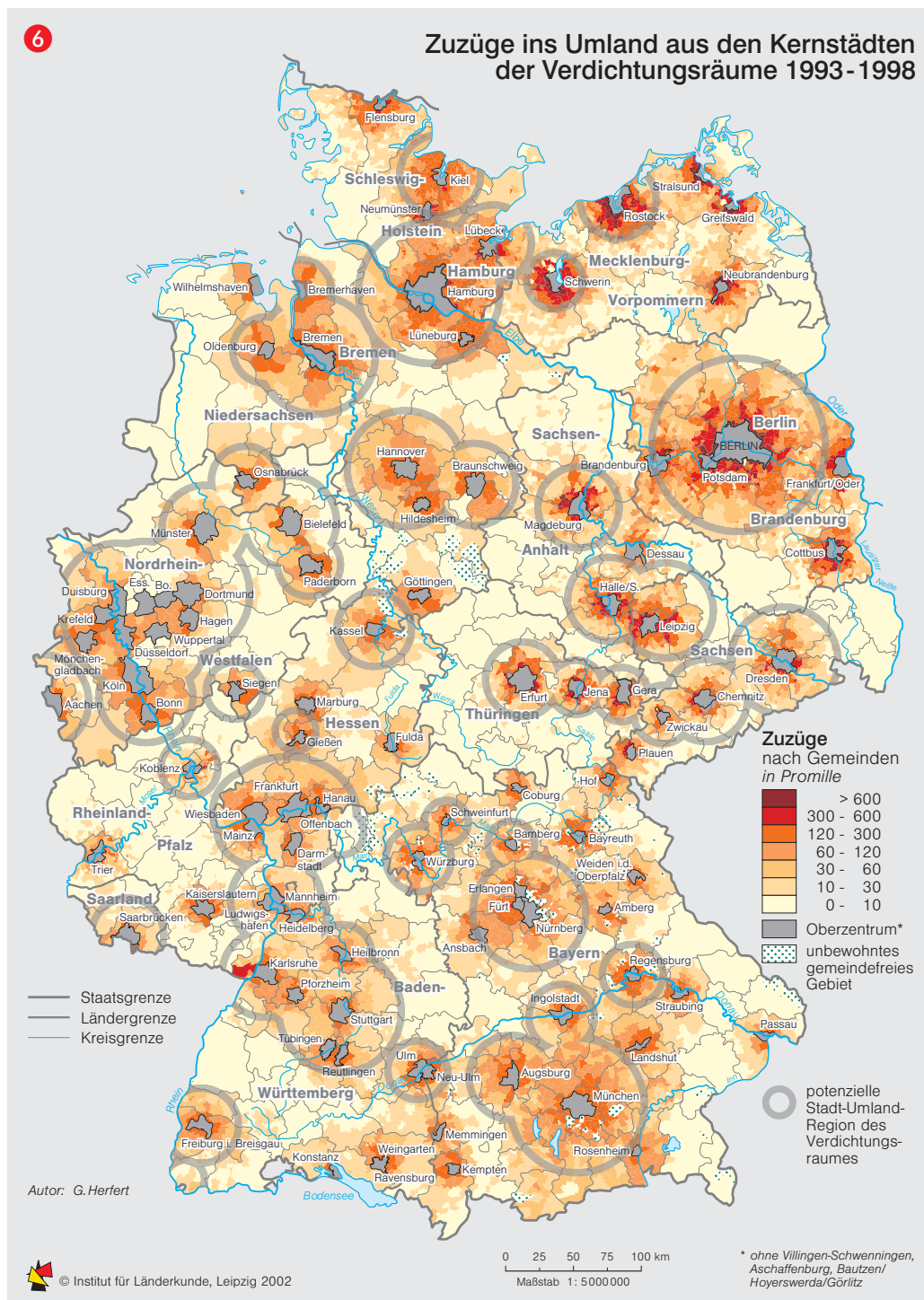
Die Wohnsuburbanisierung in den neuen Ländern, die 1992/1993 einsetzte, kurzzeitig boomte und sich bereits 1998 wieder deutlich verlangsamte, resultierte fast ausschließlich aus den sehr dynamisch wachsenden Stadt-Umland-Wanderungen, insbesondere in das nahe Umland (ca. 15 km Radius) der Kernstädte **6**. Interregionale Wanderungen in den suburbanen Raum hatten infolge des schrumpfenden ostdeutschen Arbeitsmarktes keinen nennenswerten Einfluss auf die Wohnsuburbanisierung. In den Verdichtungsräumen, deren Kernstädte nach der Abwanderungswelle Richtung Westen (1989-1992) ein zweites Mal hohe Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten, setzte ein **intraregionaler** Dekonzentrationsprozess ein. Dieser erfolgte zeitgleich →

Wohnsuburbanisierung in den Verdichtungsräumen 1990-1998



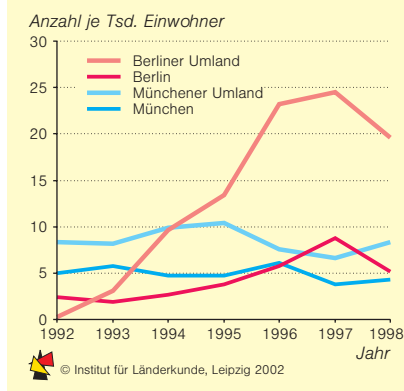
6

Zuzüge ins Umland aus den Kernstädten der Verdichtungsräume 1993-1998



mit dem seit der Wende anhaltenden demographischen Schrumpfungsprozess. Die positive Entwicklung im Berliner Verdichtungsraum blieb die Ausnahme. Die bis Mitte der 1990er Jahre fehlenden Alternativen auf dem Wohnungsmarkt der Kernstädte einerseits und der politisch induzierte Bauboom auf der grünen Wiese andererseits verursachten einen Suburbanisierungsschub, dessen negative Auswirkungen sich heute in den hohen Leerstandsquoten im kernstädtischen wie auch im suburbanen Wohnungsmarkt zeigen. Zudem kam es durch die Umverteilung der Bevölkerung zu der paradoxen Situation, dass die Umlandgemeinden infolge gestiege-

7 Regionen Berlin und München Fertiggestellte Wohnungen 1992-1998



Suburbanisierung im Umland von Leipzig



ner Nachfrage ihre soziale Infrastruktur ausbauen, während die Kernstädte identische Einrichtungen wegen Unterauslastung schließen mussten.

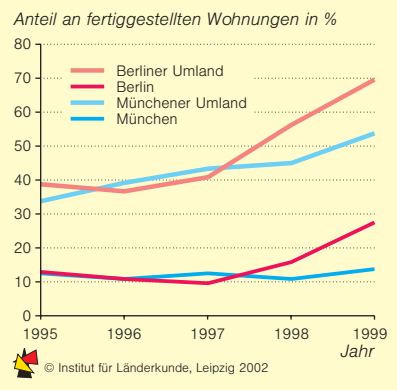
Im Westen Ausdehnung der suburbanen Zone

In den westdeutschen Verdichtungsräumen führte die seit den 1960er Jahren anhaltende Wohnsuburbanisierung zu einer weiteren Expansion wie auch zu einer Verdichtung des Umlandes. Ende der 1980er, Anfang der 1990er Jahre kam es durch die extrem ansteigenden Wanderungsströme aus den neuen Ländern und dem Ausland zu einer Radius-erweiterung der Stadt-Umland-Regionen. In dieser Phase wurde die interregionale Zuwanderung zur entscheidenden Komponente der Wohnsuburbanisierung. Davon profitierte insbesondere das weitere Umland der Kernstädte, d.h. dass sich die höchste Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in die periphere Zone der Verdichtungsräume verlagerte. Aufgrund der zunehmenden ökonomischen Aufwertung – der Verlagerung von Arbeitsstätten – wird diese nicht nur als Wohn-, sondern auch als Arbeitsort für Zuwanderer attraktiv.

Qualitative Strukturen

Die Wohnsuburbanisierung ist in ihrer klassischen Form ein selektiver Prozess. Bezeichnend dafür ist der sogenannte Speckgürtel um die Kernstädte, d.h. die Konzentration höher qualifizierter und jüngerer Bevölkerungsgruppen mit überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommenssteuern in suburbanen Gemeinden. Auch heute findet man noch die klassischen Strukturen unter der neuen suburbanen Bevölkerung – besser verdienende Familien mit vorwiegend 2 Kindern im frei stehenden Einfamilienhaus: im Osten Deutschlands im engeren Umland, im Westen eher in der preis-

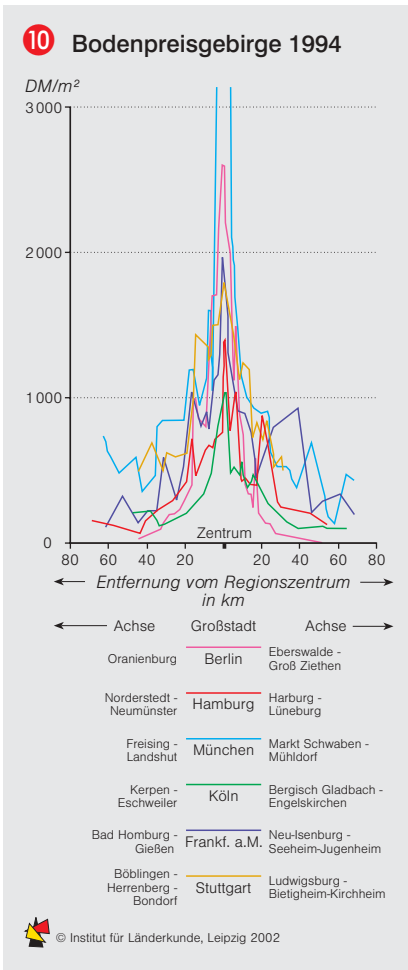
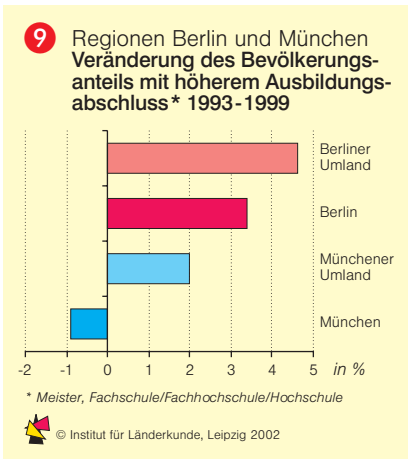
8 Regionen Berlin und München Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 1995-1999



günstigeren Peripherie der Verdichtungsräume.

Differenzierte Sozialstrukturen im Westen

In den hochpreisigen westdeutschen Verdichtungsräumen können sich jedoch nur noch ein Viertel der Stadt-Umland-Wanderer den Traum vom Eigenheim leisten **10**. Die soziodemographischen Strukturen im suburbanen Umland differenzieren sich zunehmend und haben sich in den alten Ländern längst von den klassischen Mustern der 1960/70er Jahre verabschiedet. Bei den Stadt-Umland-Wanderern dominieren heute nicht mehr die Familien mit Kindern, sondern die kinderlosen Haushalte, insbesondere jüngere (25-35 Jahre) Zweipersonenhaushalte **11**. Infolge des Generationenwechsels im suburbanen Umland erfolgt der Umzug in der Mehrzahl nicht ins neue Einfamilienhaus, sondern innerhalb des Mietwohnungsmarktes, zumeist aus der Mietwohnung eines städtischen Mehrfamilienhauses in eine gemietete Gebrauchtimmoblie. Das soziale Spektrum reicht von besser verdienenden Zweipersonenhaushalten



in gemieteten Einfamilienhäusern bis zu einkommensschwächeren Haushalten ohne Kinder wie auch jungen Familien in preisgünstigen mehrgeschossigen Wohnanlagen. Inwieweit sich in den Umlandregionen – auch hinsichtlich der zeitweiligen Dominanz interregionaler Zuzüge – bereits räumliche Konzentrationen sozial schwächerer Gruppen entwickelt haben, ist fraglich. Stagnierende Pro-Kopf-Einkommensteuern in den 1990er Jahren sind zumindest ein Anzeichen dafür, dass die Sozialstruktur der Bevölkerung im suburbanen Raum der alten Länder heterogener geworden ist.

Kinderarmes Umland im Osten

Auch in den neuen Ländern weicht der Prozess der Wohnsuburbanisierung wesentlich von bekannten klassischen Strukturen ab. Insbesondere in den höher verdichteten Agglomerationen, in denen vorrangig neue mehrgeschossige Wohnanlagen auf der grünen Wiese entstanden, sind es überwiegend kinderlose Haushalte, die ins Umland gezogen sind. Das Altersspektrum reicht hier von jung bis alt, darunter Singles, jüngere und ältere Paare mit und ohne Kind sowie Rentner. In die neuen Eigenheimsiedlungen – typisch für die stärker ländlich geprägten Regionen – sind zwar fast ausschließlich Familien mit Kindern gezogen. Diese Familien sind aber eher in der Konsolidierungsphase (35-55 Jahre), teilweise auch schon an der Schwelle zur Schrumpfungsphase. Folglich führte die Wohnsuburbanisierung in den neuen Ländern zu keiner Verjüngung der Umlandbevölkerung. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter erhöhte sich dagegen wesentlich. Da mehr als drei Viertel der neuen suburbanen Erwerbsbevölkerung ihren Arbeitsplatz in der Kernstadt hat, nahm die Verkehrsbelastung in den ostdeutschen Verdichtungsräumen deutlich zu.

Generell ist im Osten Deutschlands die soziale Selektivität der suburbanen Zuzüge, die weitestgehend in den neuen, relativ hochpreisigen Wohnungsmarkt erfolgten, höher als im Westen, sowohl hinsichtlich der Qualifikationsstruktur **9** als auch nach dem Haushaltseinkommen. Der höhere Anteil besser verdienender Haushalte brachte den suburbanen Kommunen zwar höhere Einkommensteuern und eine geringere Arbeitslosenquote, jedoch nicht immer Reichtum. Viele sind durch notwendige Infrastrukturmaßnahmen infolge des Bevölkerungswachstums heute hoch verschuldet.

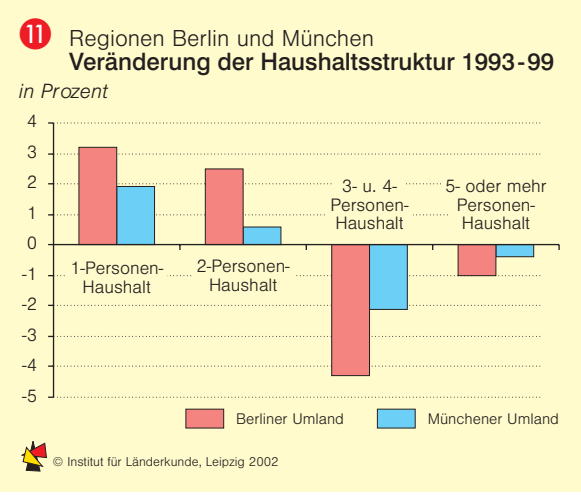
Resümee und Ausblick

Um die Jahrtausendwende ist die Dynamik der Wohnsuburbanisierung in Deutschland deutlich abgeflacht. Es ist „Normalität“ eingezogen:

In den neuen Ländern haben sich die Stadt-Umland-Wanderungen nach dem Wegfall der hohen Steuerabschreibungen drastisch abgeschwächt. Seit Anfang des neuen Jahrhunderts ist die Welle der Wohnsuburbanisierung fast ausgelaufen, vielerorts ist bereits ein Trend zur Reurbanisierung erkennbar **12**. Auf dem suburbanen Wohnungsmarkt erfolgte eine rasante Trendwende vom mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zum Eigenheim, insbesondere zum preisgünstigen Reihenhaus. Aber selbst der Eigenheimbau im suburbanen Um-

land ist rückläufig. Deutlich zunehmende Alternativen für Wohnungssuchende auf dem kernstädtischen Wohnungsmarkt, fallende und sich angleichende Miet- und Quadratmeterpreise zwischen Kernstadt und Umland sowie eine weiterhin relativ hohe Arbeitslosigkeit sind weitere Faktoren für einen vorerst stagnierenden Verlauf der Wohnsuburbanisierung. Infolge der dynamisch wachsenden Wohnungsleerstände gibt es erste Überlegungen auf bundespolitischer Ebene über eine Änderung der Eigentumsförderung in den neuen Ländern im Sinne einer erhöhten Bestandsförderung. Ansonsten könnten, auch infolge der geburtschwachen Jahrgänge seit 1990, die Wohnungsleerstände in den nächsten 20 Jahren bis auf 2 Millionen ansteigen.

In den alten Ländern ist infolge der stark rückläufigen interregionalen Wanderungen ebenfalls mit einer Abschwächung der Suburbanisierungswelle zu rechnen. Durch die zunehmende Zahl der Haushalte und den immer noch steigenden Wohnflächenbedarf besteht jedoch weiterhin ein anhaltender demographischer Siedlungsdruck. Das sub-urbane Wachstum wird sich durch kaskadenartige Wanderungen von der inneren zur äußeren Peripherie auf die Achsenzwischenräume und das weitere



Umland der Kernstädte konzentrieren (**Beitrag Kagermeier, Abb. 9, S. 151**). Da ab 2015 angesichts der dann veränderten demographischen Verhältnisse (**Beitrag Bucher, Bd. 4, S. 142**) auch in den alten Ländern Leerstandsprobleme auf dem Wohnungsmarkt auftreten werden, stellt sich die Aufgabe, frühzeitig über Aufwertungsstrategien des Wohnungsbestandes nachzudenken. Der Versuch vieler Städte, die Stadt-Umland-Wanderung durch Förderung des Einfamilienhausbaues innerhalb der Stadtgrenzen zu bremsen, läuft bereits heute weitestgehend ins Leere, da gegenwärtig nicht der neue Eigenheimmarkt, sondern der Gebrauchtimmobiliemarkt im suburbanen Umland zum Hauptkonkurrenten der Kernstädte geworden ist.♦

