

City-Wohnen ist angesagt

Urbanistik-Institut beschäftigt sich mit dem veränderten Image der Innenstädte

Die Innenstadt ist der kommende Wohnstandort. Oder auch nur ein wiederentdeckter? Die Renaissance ist deutlich, besagt etwa eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zum Thema „Wohnen in der Innenstadt“, die sich vor allem auf Daten aus München und Leipzig stützt – doch die und ihre Trends gelten genauso in Berlin.

Die Wissenschaftler sehen nicht ein steigendes Interesse am Stadtleben, und das vor allem im innenstadtnahen Bereich. Sie meinen sogar, daß die „dauerhaft veränderten Rahmenbedingungen zur Stadtentwicklung“ die tragende Basis für die Wiederentdeckung des City-Wohnens ist.

Einwohnerverluste der Städte an ihr jeweiliges Umland sind ein bekanntes Thema. Berlin hat dieses Phänomen erst ab 1990 erlebt – und das in einer Art Zeitraffer: Wo München und Leipzig ohne DDR-Mauer sich langsam entwickeln konnten, hat Berlin diese Trends alle in nur 15



Jahren nachvollzogen. Trotzdem scheinen die Ergebnisse nicht anders: In vielen deutschen Städten ist der Rückgang der Einwohnerzahl gestoppt, vor allem Ballungsräume verzeichnen wieder Einwohnerzuwächse. Und dies nicht etwa nur an den Rändern und in den dortigen Einfamilienhaus-Siedlungen: Besonders bemerkenswert erscheint den Difu-Wissenschaftlern die Zunahme der Einwohnerzahl in manchen Innenstadtbereichen. Dabei ist zu erwarten, daß weiterhin ein Anstieg der Einwohnerzahl erfolgen dürfte.

Neu an der derzeitigen Entwicklung mit der „Wiederentdeckung“ innenstadtnahen Wohnens sei, daß sich dies nicht nur Ein- bis Zweipersonenhaushalte und bestimmter Lebensstilgruppen bezieht. Jene, die abends lieber in der angesagten Kneipe als auf dem Sofa sitzen. Vielmehr seien es Personen aller Lebensphasen sowie Haushaltsgrößen mit unterschiedlichen Lebensstilen und Gewohnheiten, für die der innenstadtnahe Bereich zum Wohnstandort erster Wahl wird.

Die „Randwanderung“ von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung gehörte zu den selbstverständlichen Gewißheiten der letzten Jahrzehnte. Doch jetzt verzeichnen vor allem die Großstädte wieder Beschäftigungsgewinne. Mit der Zunahme von Arbeitsplätzen in der Stadt entstehen auch im innenstadtnahen Bereich neue, hochqualifizierte Arbeitsplätze. Solche Arbeitsplätze lassen auch die Nachfrage nach entsprechendem



Nicht von oben und weit entfernt, sondern mittendrin – Städtisches Wohnen ist im Kommen, manchmal auch in ungewöhnlicher Form: Im Wasserturm an der Knaackstraße (Prenzlauer Berg) sind heute Wohnraum untergebracht Foto: picture-alliance/ZB

Wohnraum steigen, wie die Difu-Adressenabgleich von Wohnen und Arbeiten zeigte. Die Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft und der Eintritt ins Informationszeitalter begünstigten „einen Lebensstil, bei dem die Standorte von Wohnen und Arbeiten sich wieder einander annähern“.

Abwanderungsmotive der 1990er Jahre aber brachten auch Überraschendes zutage. So ist die Akzeptanz der Stadt weit höher, als die Umlandwanderung erscheinen läßt. Viele Umlandwanderer wären lieber in der Stadt geblieben, wenn sie in der Stadt gleich große Wohnungen wie im Umland bei gleichen Kosten hätten realisieren können. Anders herum gefragt: Bei freier Wahlmöglichkeit würden nur 3,7 Prozent der Bewohner in der Stadt Leipzig und 7,3 Prozent in München im Umland wohnen wollen.

Auch zeigt sich, daß die Kosten des Umlandwohnens zunehmend bewußter wahrgenommen und zum Beispiel der Zweitwagen den höheren Wohnkosten in der Stadt gegenübergestellt wird. In München könnten dabei sogar 45 Prozent der Befragten vorstellen, auf ihren (Erst-) Personenwagen zu verzichten.

Das freistehende Einfamilienhaus gilt zwar als das unangefochtene

Wohnleitbild und ist mit Abstand die favorisierte Wohnform. Doch in der heutigen Zeit, so die Difu-Studie, existierten die ökonomischen und sozialen Bedingungen nicht mehr, die einst dieses Wohnleitbild geprägt habe. Jetzt habe die (gehobene) Mittelschicht mehr innenstadtnahe Quartiere für sich wiederentdeckt. So sei auffällig, daß in beiden Untersuchungsgebieten das Bildungsniveau und das Einkommen in der City außerordentlich hoch lägen.

Wer heute in die Stadt zieht, der gehört zu den Gewinnern

In den Innenstadt-Kiezen bildeten sich zunehmend Quartiere mit einem „spezifischen sozialen Milieu“ heraus, in dem sich Menschen gleicher Anschauung und gleichen Lebensstils zusammenfinden. Und dies sehe von Stadtbereich zu Stadtbereich ganz unterschiedlich aus. Nicht von ungefähr entstünden in allen Städten, die über innenstadtnahe Gewerbeflächen verfügen, deren künftige Nutzung auch dem Wohnen dienen soll, vorrangig Eigentumswohnungen in einem hochpreisigen Sektor. Diese „Inseln

des Wohlstands“ in den Innenstädten scheinen sich immer weiter auszuweiten, heißt es im Difu-Institut. Wer heute – im Gegensatz zu den vergangenen Jahrzehnten – in die Stadt zieht, gehört zu den Gewinnern, zumindest nicht zu den Verlierern der Gesellschaft.

Und die Kinder? Eine bedeutsame Gruppe der Umlandwanderer sind die jungen Familien. Aber: Auch die Innenstadt wird von jungen Familien angenommen. In den Untersuchungsgebieten sei zu beobachten, daß junge Haushalte, die vor der Familiengründung stehen, in ihren innenstadtnahen Quartieren bleiben wollen und dort eine größere Wohnung suchen. Nur wenn sie angemessenen Wohnraum nicht zu akzeptablen Preisen in ihrem bisherigen Quartier finden, ziehen sie aus der Stadt weg. Innenstadtwohnen an sich wird von diesen Familien dabei keineswegs – wie oft unterstellt werde – als familien- bzw. kinderfeindlich empfunden.

Resümee der Wissenschaftler: „Das Image der Innenstadt beginnt, sich in positivem Sinn zu verändern, und man kann heute mit vorsichtigem Optimismus von einer Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens sprechen.“