

6 Suburbanisierung: Abwanderung in die Zwischenstadt

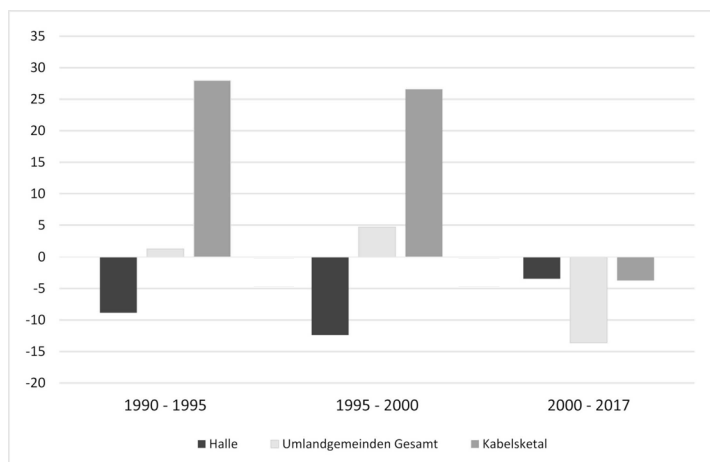
Ein wesentlicher Treiber der im letzten Kapitel beschriebenen sozial-räumlichen Spaltung war die bereits früh in den 1990er Jahren in Fahrt kommende Suburbanisierung. In diesem Kapitel untersuchen wir, wie dieser Prozess konkret in der Region um Halle (Saale) abgelaufen ist. Dabei diskutieren wir zunächst, wie es zu einer Ausweitung des Angebots an suburbanen Wohnungen kam. In einem zweiten Schritt richten wir unseren Blick auf die Nachfrageseite und beleuchten die Motivlagen, aus denen heraus es Hallenser*innen ins Umland zog. Wie in den nachfolgenden Kapiteln stützen wir uns in unseren Ausführungen auf einen Mix an Dokumentenanalyse, Expert*innen- und wohnbiographischen Bewohner*inneninterviews.

6.1 Die Produktion der Suburbanisierung

Nach dem Ende des Sozialismus kam es in allen mittel- und osteuropäischen Ländern zu einer ausgeprägten Suburbanisierung (Schmidt/Fina/Siedentop 2015; Stanilov/Sýkora 2014). In Ostdeutschland fand die Suburbanisierung dabei früher statt, und sie umfasste einen nur kurzen Zeitraum von etwa zehn Jahren. Nach einer ersten Welle der Suburbanisierung, die sich vor allem auf die Ansiedlung von Shopping Malls und anderen Gewerbeeinrichtungen stützte, erlebte auch Halle (Saale) in diesem Zeitraum eine erhebliche Abwanderung von Bewohner*innen in den suburbanen Raum. Während die Einwohnerzahl in Halle (Saale)

zwischen 1990 und 2000 um etwa 20 Prozent abnahm (ca. 62.500 Personen), stieg sie im umgebenden Landkreis (Saalekreis) um 4 Prozent (ca. 9.000 Personen) und in den direkten Umlandgemeinden von Halle (Saale) um 11 Prozent (ca. 14.500 Personen). Dabei waren die Bevölkerungsverluste in der Kernstadt im ersten Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung am größten, während die Umlandgemeinden in diesem Zeitraum im Durchschnitt ein Wachstum verzeichneten (vgl. Abbildung 5). Die Zuwüchse waren dabei auch in den Umlandgemeinden ungleich verteilt. In einzelnen Gemeinden war das Wachstum durchaus extrem.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) und den Umlandgemeinden 1990–2017 in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021

Die Prozentzahlen stellen die Dynamik der Suburbanisierung allerdings nur ansatzweise in ihrem tatsächlichen Ausmaß dar. Denn einerseits lassen sich nicht alle Bevölkerungsverluste der Stadt Halle (Saale) auf die Umlandwanderung zurückführen. Zu einem wesentli-

chen Anteil waren sie auch durch eine Abwanderung nach Westdeutschland verursacht. Andererseits waren die Umlandgemeinden und der Landkreis in den Nachwendejahren ebenfalls von einer starken Abwanderung und einem Sterbeüberschuss geprägt. Sie verloren also in relevantem Umfang Einwohner*innen bei jedoch insgesamt zunehmender Bevölkerungszahl. In der Hochphase der Suburbanisierung zwischen 1993 und 1999 lag die Zahl derjenigen, die aus Halle (Saale) in den Saalekreis abwanderten, bei insgesamt knapp 36.000 Personen, das sind 12 Prozent der Einwohner*innen der Stadt Halle (Saale) zum Stand von 1993. Zielorte der Suburbanisierung waren vor allem die direkt an Halle (Saale) angrenzenden Umlandgemeinden, vor allem im Osten und Westen der Stadt.

Die Suburbanisierung entsprach, insbesondere in der frühen Phase, keineswegs dem klassischen Bild vom freistehenden Eigenheim mit Garten drum herum und viel Platz für die Familie. Vor allem in den Anfangsjahren wurden vor allem Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Diese lagen häufig in sogenannten »Wohnparks«, d.h. in eng bebauten Anlagen mit mehrgeschossigen Wohnhäusern, die durch institutionelle Investor*innen errichtet und an Kapitalanleger*innen vermarktet wurden. In der Regel erwarben diese ihre Immobilien aus Gründen der Steuerersparnis und vermieteten diese dann. Wohnungen in diesen Anlagen wurden vor allem von solchen Haushalten nachgefragt, die ihre Wohnsituation kurzfristig verändern wollten oder mussten. Sie fanden in den frühen 1990er Jahren in den Wohnparks ein, im Vergleich zu der immer noch unsanierten Kernstadt, qualitativ gutes Wohnungsangebot. Mit zunehmender Sanierung und dem Neubau von Geschosswohnungsbau in der Kernstadt ging die Nachfrage nach Mietwohnungen im Umland allerdings schnell zurück.

Daneben traten zunehmend diejenigen Haushalte, die als Selbstnutzer*innen in den klassischen Wohnformen der Ein- und Reihenhausbauung Wohneigentum im Umland erwarben. Sie waren mit höheren finanziellen Hürden konfrontiert. Entsprechend waren die Eigenheimwerber*innen in der Regel bessergestellt als der Durchschnitt der Bevölkerung, und in dieses Marktsegment erfolgende Abwanderungen waren noch stärker sozial selektiv.

Bereits im Jahr 1993 waren in der Planungsregion Halle 68 Bebauungspläne und 115 Vorhaben- und Erschließungspläne für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung genehmigt, etliche mehr befanden sich im Genehmigungsverfahren (Landesregierung Sachsen-Anhalt 1993: 48). Die umfangreiche Ausweisung von Bauland in den Umlandgemeinden von Halle (Saale) wurde durch mehrere Rahmenbedingungen ermöglicht. Zum einen gab es ein politisches Interesse der damals noch zwei die Stadt Halle (Saale) umgebenden Landkreise, durch Einwohner*innenzuwächse als jeweils eigenständige Landkreise weiterhin bestehen zu können (Sahner 1996: 468f.). Diese Strategie ist nicht aufgegangen, beide Landkreise wurden im Jahr 2007 im Rahmen der Kreisfusion zum Saalekreis zusammengeschlossen. Zum anderen war die Raumplanung in den Nachwendejahren noch im Aufbau begriffen. Die Regulative (Raumordnungspläne, Landesentwicklungspläne, Regionale Entwicklungspläne, Flächennutzungspläne), mit denen es möglich gewesen wäre, einer exzessiven Ausweisung von Baugebieten Einhalt zu bieten, waren nur schwach entwickelt und kaum in der Lage, die von Umlandgemeinden und Investor*innen in Interessenskoalitionen gemeinsam vorangetriebenen Vorhaben zu steuern, geschweige denn zu unterbinden. Dies ermöglichte es denjenigen Gemeinden, die ein starkes Interesse am Wachstum hatten, ihre neu gewonnene kommunale Planungshoheit ohne größere Beschränkungen für die Ausweisung von Wohnbauland nutzen zu können.

Angesichts der lukrativen Steuersubventionen für Neubau entstand zudem ein starker Investitionsdruck durch Kapitalanleger*innen, dem die Gemeinden nur wenig entgegensetzten. Interviewte Planer*innen aus den Umlandgemeinden beschreiben die damalige Situation im Interview wie folgt:

»[...] Investoren, Geldanleger aus den alten Bundesländern insbesondere, waren auf dem Sprung, um natürlich hier in den neuen Bundesländern ihr Geschäft zu machen. [...] Und die Investoren schneien ein und die sagten: »Leute, bei Euch wird's boomen, Halle, Leipzig werden zusammenwachsen. Weist mal was aus [Bauland, Anm. d. Verf.], wir unterstützen Euch.« (Expert*inneninterview Bauamt)

»Also da sind die Investoren eben richtig massiv aufgetreten und [...] die direkte persönliche Beeinflussung war damals ja auch gegeben. [...] Also die Investoren kamen und suchten sich Flächen, sind im Dorf rumgegangen. So nach dem Motto: ›Wollt Ihr nicht Eure Ackerflächen zu Geld machen?‹ Und dann kam zur nächsten Gemeinderatssitzung Frau X mit jemandem aus den alten Bundesländern und sagte: ›Hier, Gemeinderat, ich habe hier [einen] Investor. Da hinten wollen wir ein Gewerbe- oder Wohngebiet machen.‹« (Expert*inneninterview Bauamt)

In dieser Situation eines allgemeinen Entwicklungsdrucks kam es zu einer Art »Wettrüsten« um Einwohner*innen und Investitionen, sowohl zwischen den einzelnen Umlandgemeinden als auch zwischen dem Umland und der Kernstadt. Dabei hatte die Kernstadt angesichts von in der Regel höheren Bodenpreisen und einem (unter anderem aufgrund der Restitutionsregelungen) schwieriger zu mobilisierenden Flächenangebot die schlechteren Karten. Die attraktiven Steuerabschreibungsmöglichkeiten für den Neubau von Mietwohnungen begünstigten zudem ein Immobilienentwicklungsmodell, das darauf zielte, möglichst schnell – bis zu den steuerlichen Veranlagungsfristen – Immobilien an den Markt zu bringen, deren Kosten von Anlegern gegen ihr Steueraufkommen gerechnet werden konnten. Diesem Immobilienentwicklungsmodell konnten die Umlandgemeinden wie oben beschrieben leicht entsprechen, da sie im Vergleich zur Kernstadt über schnell zu mobilisierendes Bauland im Übermaß verfügten.

Dieses Zusammenwirken von hohem Investitionsdruck, exzessiver Baulandausweisung in den Umlandgemeinden und schwacher Regionalplanung führte in der Summe zu einer weitgehend ungesteuerten Entwicklung von neuen Wohnstandorten auf der »grünen Wiese«. Dieses »Planungsvakuum« der Nachwendejahre wird rückblickend von interviewten Expert*innen eindrucksvoll beschrieben:

»Das Regierungspräsidium war zum einen Genehmigungsbehörde und zum anderen hatten wir ja noch keinen Regionalplan. Noch nicht mal ein Programm. [...] Und statt weniger Einheitsgemeinden [...]

hatten wir bestimmt dreißig einzelne Gemeinden. Alle wollten mit der Wende [...] Gewerbeflächen ausweisen, sie wollten Wohnbauflächen ausweisen, sie wollten großflächigen Einzelhandel haben.« (Expert*inneninterview Regionale Planungsgemeinschaft Halle)

»Also wir haben da Sachen erlebt, wo der Gemeinderat mit dem Investor irgendein Projekt, was nicht gerade vorteilhaft war, auf politischem Wege durchgesetzt hat. Die standen dann beim Regierungspräsidenten im Amtszimmer und haben gesagt ›Jetzt kloppen wir hier mal auf den Tisch und wenn ihr den Aufbau Ost hier nicht unterstützt – wir als Gemeinde bemühen uns – dann gnade Euch Gott.« Na, was weiß ich, mit der Bildzeitung oder so gedroht. Und da sind dann auch Sachen passiert, die hätten nicht passieren dürfen.« (Expert*inneninterview Bauamt)

»[...] was in der ersten Legislaturperiode hier passierte, bis 94, 95, da muss man einfach den Schwamm drüber machen. Da darf man nicht nach Recht und Gesetz fragen, sondern das ist einfach einer Umbruchsituation geschuldet, dass da losgerackert wird und keiner mal rechts und links guckt.« (Expert*inneninterview Bauamt)

Die mit dieser Entwicklung einhergehende Gefahr einer über den Bedarf hinausgehenden Ausweisung von (Wohn-)Bauland und der damit einhergehenden ungesteuerten Zersiedlung wurde auf überkommunaler Ebene frühzeitig erkannt. Im Jahr 1994 wurde in einem Staatsvertrag zwischen den Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt aus diesem Grund eine enge Zusammenarbeit in der Raumordnung vereinbart, mit dem Ziel die laufende Suburbanisierung besser räumlich zu steuern (vgl. Landesregierung Sachsen-Anhalt 1993: 48; MUNR/SMUL 1995). Eine tatsächliche Steuerungswirkung entfaltete diese Initiative jedoch kaum (Herfert/Röhl 2001: 160). Eine wirkungsvolle Regionalplanung, mittels derer auch die Wohnungsbauentwicklung im suburbanen Raum reguliert werden konnte, wurde letztendlich erst 1998 in Kraft gesetzt, als mit einer Änderung des Landesplanungsgesetzes die Trägerschaft

der Regionalplanung vom Regierungspräsidium auf die Regionalen Planungsgemeinschaften übergang (Diller 2010: 172f; Golnik 2000: 18).

Angesichts des Versagens einer regionalen und überkommunalen Steuerung unternahm Halle (Saale), wie viele andere ostdeutsche Kommunen, im Verlauf der 1990er Jahre vermehrt Anstrengungen, die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere auch nach Wohneigentum stärker (zurück) in die Kernstadt zu lenken (BBR 2002). Im Vergleich zu anderen Städten bot sich dieses Vorgehen in Halle (Saale) auch in besonderem Maße an, da hier aufgrund der massiven Deindustrialisierung relativ viele für den Wohnungsbau nutzbare Freiflächen zur Verfügung standen (ebd.: 87f.). Entsprechend legte die Stadt Ende 1997 ein »1000-Häuser-Programm« auf, mit dem die Entwicklung von innerstädtischen Eigenheimgebieten durch eine Ausweisung von Bauland, Investitionen in Infrastruktur und Umweltsanierung sowie die gezielte Vermarktung vorangetrieben werden sollte. Die Siedlungen Büschdorf und Heide-Süd sind zwei größere Eigenheimgebiete auf dem Stadtgebiet von Halle (Saale), die im Rahmen dieses Programms entstanden. Mit der Förderung von Eigenheimbauvorhaben innerhalb des Stadtgebiets holte Halle (Saale) gewissermaßen die Suburbanisierung in die Kernstadt, allerdings an integrierten Standorten. Damit konnten Einwohner*innen im Stadtgebiet gehalten werden, die ansonsten potenziell ins Umland abgewandert wären.

Das Beispiel Großkugel

Der Ortsteil Großkugel in der Gemeinde Kabelsketal stellt ein Extrembeispiel für Suburbanisierung in der Region Halle-Leipzig dar. Die Einwohner*innenzahl des Ortsteils, der bis 2004 eine eigenständige Gemeinde war, verdreifachte sich in den 1990er Jahren – es gab Plannungen, aus dem Dorf Großkugel eine Kleinstadt entstehen zu lassen. Dazu wurden insgesamt 2.800 Wohneinheiten zum Neubau ausgewiesen (Ehrich 1997). Das erste Bauvorhaben nach der Wende war eine hochverdichtete Reihenhaussiedlung, die bereits in den frühen 1990er Jahren durch einen baden-württembergischen Investor entwickelt

wurde (Abbildung 6). Sie zielte einerseits auf Selbstnutzer*innen aus Halle (Saale) und Leipzig sowie andererseits in besonderem Maße auch auf Anleger*innen aus Westdeutschland, die mit dem Neubau einer Immobilie in Ostdeutschland und der anschließenden Vermietung Steuern sparen konnten. Zwischen 1993 und 1996 entstand in Großkugel durch einen weiteren Großinvestor aus Westdeutschland in größerem Umfang Mietswohnungsbau auf der »grünen Wiese« (Abbildung 7). Diese Mietswohnungen wurden durch die Hyporeal, eine Tochter der Bayrischen Hypothekenbank, und den Investor STEUCON realisiert und vermietet.

Insgesamt war der Großteil des Wohnungsneubaus in Großkugel in den 1990er Jahren im Besitz westdeutscher Eigentümer*innen und wurde vermietet. Selbst in der Reihenhaussiedlung lebten Mitte der 1990er Jahre nur 15 Prozent selbstnutzende Eigentümer*innen (Ehrich 1997).

Aufgrund der zahlreichen Neubauentwicklungen wirkt das Ortsbild von Großkugel heute fragmentiert. Um die Mietwohnungsblöcke herum, die deutliche Leerstände und zum Teil Verfallerscheinungen aufweisen, gibt es größere Bauflächen, die in den letzten Jahren vereinzelt mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Im Norden dieser freien Fläche stehen dicht gedrängt Reihenhäuser. Im Westen des Ortskerns befindet sich ein weitläufiges Gewerbegebiet. Weitere zwei Kilometer weiter westlich beginnen die Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig-Halle. Der Fluglärm ist im Ort aufgrund der räumlichen Nähe deutlich zu hören – da es sich um einen Frachtflughafen handelt, gibt es auch kein Nachtflugverbot.

Schon ab 1997 kam es in Großkugel nach der massiven Zuwanderung zwischen 1993 und 1996 wieder zu einer vermehrten Abwanderung. Die Konsequenz waren ersten Leerstände und eine hohe Fluktuation. Leerstehende Mietwohnungen im Geschoss- oder Reihenhausbau wurden in der Folge durch die (meist ortsfremden) Eigentümer*innen oder die Kommune zu geringen Preisen an einkommensschwache Haushalte vermietet, was zu einer für den suburbanen Raum eher ungewöhnlichen Sozialstruktur führte und zu sozialen Spannungen im Ort beitrug. Großkugel ist in Hinblick auf die Suburbanisierung ein besonders

drastischer Fall, denn hier haben in den 1990er Jahren suburbane Wohnbauprojekte verschiedener Art dicht nebeneinander eine steile Karriere gehabt. Insofern ist Großkugel prototypisch für die Produktion der Suburbanisierung in der Nachwendezeit. Andererseits war die Karriere der suburbanen Wohnprojekte gerade in Großkugel von eher kurzer Dauer. Großkugel ist damit nur begrenzt mit anderen Eigenheimgebieten und Wohnparks im Umland von Halle (Saale) vergleichbar, in denen die Entwicklung moderater verlief. Großkugel ist deshalb ein paradigmatischer Sonderfall, an dem sich die Widersprüche der Suburbanisierung der 1990er Jahre besonders deutlich zeigen lassen.

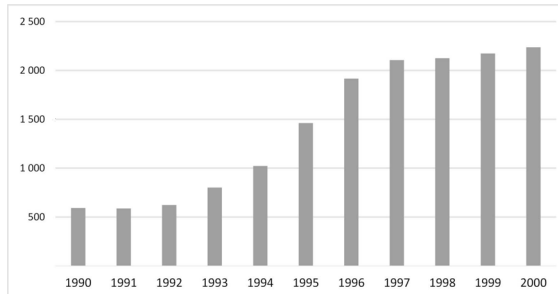
Abbildung 6: (oben) Reihenhaussiedlung

Abbildung 7: (unten) Mietwohnungsbau



Quelle: Eigene Aufnahmen

*Abbildung 8: Bevölkerungsstand der Gemeinde Großkugel
1990–2000*



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021

6.2 Die Nachfrage nach Suburbanisierung

Wie im vorangegangenen Abschnitt gezeigt wurde, ging das Angebot an suburbanen Wohnungen im Umland von Halle (Saale) im Wesentlichen auf ein Zusammenwirken von hohem Entwicklungsdruck durch westdeutsche Investor*innen und Kapitalanleger*innen mit einem Vakuum in der raumplanerischen Steuerung zurück. Was aber brachte die Halenser*innen dazu, die neu entstehenden Angebote auch tatsächlich zu nutzen? Warum zogen sie so zahlreich in das Umland und gaben ihre Mietwohnung in der Kernstadt für eine meist wesentlich teurere Mietwohnung im Umland oder für ein Eigenheim in einem Vorort auf?

Eine in der Literatur häufig vorgebrachte Erklärung verweist auf ein in der DDR »eingefrorenes« und durch die Wende sozusagen »aufgetautes« Umlandwanderungspotenzial. Da ostdeutsche Haushalte in der DDR nur sehr begrenzte Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung und zum Eigenheimbau hatten, existierte nach dieser Leseart eine angestaute Nachfrage, die sich mit den neu entstandenen Möglichkeiten Bahn brach (Harth/Herlyn/Scheller 1998: 192; Herfert 1994). Tatsächlich zeigt sich auch in unseren Interviews, dass bei einigen Interviewten

schon vor der Wende ein latenter Wunsch nach einem eigenen Haus und Garten bestand:

»[...] wir haben ja in jungen Jahren schon mal dran gedacht, selber bauen – was zu DDR-Zeiten aber mehr als aufwendig war. [...] Und dann bot sich plötzlich – müssen sie sich vorstellen: sie haben immer in einer Wohnung gewohnt und haben den Wunsch gehabt: vielleicht können wir uns mal ein eigenes Häuschen bauen, wäre schön – [...] Und dann bot sich plötzlich hier dieses Objekt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»Und mit einem Häuschen, das hat uns schon immer gefallen. Das wollten wir sowieso eventuell mal irgendwann haben. Und da hat sich das hier angeboten.« (Bewohner*inneninterview Nr. 015)

Die rasante Suburbanisierungsdynamik lässt sich aber nur teilweise mit dem Wunsch nach einem Häuschen im Grünen erklären. Aus unseren Interviews wird vielmehr deutlich, dass die Wohnstandortentscheidung für das Umland in vielen Fällen vor allem einem Mangel an Optionen in der Kernstadt geschuldet war. Diese war in den 1990er Jahren – also zu dem Zeitpunkt, als das Angebot auf der »grünen Wiese« entstand – nach wie vor durch Wohnungsknappheit, unterbliebene Sanierung und schlechten Wohnstandard gekennzeichnet. Gerade die Sanierung der innerstädtischen Wohnlagen lief aufgrund der langwierigen Restitutionsverfahren nur schleppend an, so dass die Altbaugebiete auch bis in die späten 1990er Jahre von Mängeln gekennzeichnet blieben. Mit fortschreitender Sanierung setzte wiederum eine Veränderung der Nachbarschaft ein, die weitere Umzüge in das Umland motivierte (vgl. Kapitel 7). Auch die Großwohnsiedlungen mit ihren standardisierten Wohnformen verloren in diesem Zeitraum zunehmend an Attraktivität (vgl. Kapitel 8). Aufgrund der demographisch homogenen Belegung mit jungen Familien, fiel die Wende für diese Gebiete darüber hinaus noch mit einer Zeitphase zusammen, in der ein großer Anteil der Bewohner*innen (die Kinder der damaligen Erstbezieher*innen) ins Haushaltsgründungsalter wechselte.

Sowohl in den Innenstadtgebieten, als auch in den Großwohnsiedlungen war also ein hohes Umzugspotenzial vorhanden – das in der Stadt Halle (Saale) selbst nicht in ausreichendem Maße passende Angebote finden konnte:

»Und in der Zeit –, also wenn sie in der Zeit 1989 bis 1990 dort in Halle irgendwelchen vernünftigen Wohnraum –, war nicht drin. Weil die ganzen Wohnungen alle sanierungsbedürftig waren. Einen Neubau gab es nicht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 021)

Die Motivlage der Haushalte, die es aus der Stadt ins Umland zog, ist mit den aus der Suburbanisierungsforschung bekannten klassischen Präferenzen – wie dem Wunsch nach dem Wohnen im Grünen, nach Privatheit und einem sicheren Umfeld (vgl. Harris 2015) – nur bedingt zu erklären. Entgegen der Ablehnung städtischer Wohnformen an und für sich stand bei vielen Haushalten vor allem der Wunsch nach einer Verbesserung der als defizitär empfundenen aktuellen Wohnsituation – unabhängig vom Standort der Wohnung – im Vordergrund. Das Konzept des *housing stress* (vgl. Kapitel 2), welches die Differenz zwischen erwünschter und realer Wohnsituation in der Entscheidungsfindung von Haushalten bei der Wohnungssuche thematisiert, scheint uns deshalb einen besonders passenden Zugang zum Verständnis der Situation zu bieten. Wie aus den Interviews deutlich wird, war das Umland (fast) der einzige Ort, an dem sich in den 1990er Jahren *housing stress* auflösen und die Wohnwünsche der Haushalte realisieren ließen. Die nachfolgenden Zitate von interviewten Haushalten, die in den 1990er Jahren von der Kernstadt ins Umland von Halle (Saale) zogen, verdeutlichen diese Motivlagen:

»Haben in 'ner Vierraumwohnung gewohnt, also im Stadtteil Silberhöhe. Und der Beweggrund war ganz einfach, dass wir uns praktisch verbessern wollten vom Wohnraum her und ein Haus angesehen haben als Kapitalanlage. [...] Das war der Beweggrund, warum wir 1992 nach Großkugel gezogen sind.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»[...] es war ja alles auch unsaniert. Und es war auch nicht so, dass man sagen konnte, man war glücklich. Und wie gesagt: Aufbruchstimmung. Und man hat sich gesagt ›Okay, mal was Neues – und raus‹.« (Bewohner*inneninterview Nr. 030)

»Ich hab in der [Innenstadt] gewohnt. In so einer Altbauwohnung. Drei Meter fünfzig hohe Räume, das war schon – war relativ groß dort, aber vom Komfort her war es eben – [...] das war dann hier natürlich ein absoluter [...] großer Schritt in Richtung Wohnqualität.« (Bewohner*inneninterview Nr. 023)

»[...] erstmal, dass wir aus dem Viertel weg wollten. Direkt aus Halle raus war eigentlich noch gar nicht so wirklich klar, ja? Weil ja immer die Sache war: man muss ja auch fahren. [...] Die abschließende Entscheidung für den Wegzug aus Halle [...] haben wir dann mehr oder weniger durch einen Zufall [getroffen].« (Bewohner*inneninterview Nr. 022)

»Also die wollten wirklich auch raus. Hätte jetzt wahrscheinlich nicht unbedingt aufs Land sein müssen, aber irgendwo raus. Also raus aus der Stadt, aus dieser Wohnung, aus der Wohnsituation. Da weg von der Silberhöhe.« (Bewohner*inneninterview Nr. 014)

Während eine Verdrängung aus der Innenstadt und steigende Mietkosten in den Altbauquartieren bis Mitte der 1990er Jahre in Halle (Saale) noch keine signifikante Rolle bei der Umzugsentscheidung in das Umland spielten (Sahner 1996: 469f.), stellten ab Mitte der 1990er Jahre auch Sanierungsvorhaben im Altbau einen Auslöser für die Umzugsentscheidung ins Umland dar:

»Und die Genossenschaft war dann der Meinung: ›Gut, wir sanieren die Wohnung, aber ihr bleibt drin wohnen.« Und das war nicht möglich, das ging gar nicht. [...] Und dann gab es für uns nur eine Möglichkeit: Also wir suchen nicht [mehr] in Halle. Weil Halle war 1989 so, sie hätten dort in alte Wohnungen ziehen können oder dann in die Neubaugebiete, die so langsam frei wurden. Das heißt also,

wieder zurück nach Neustadt, das wollten wir nicht. [...] Und so sind wir dann also 1997 hierher gezogen. Also die Entscheidung war eigentlich eindeutig bedingt durch das Wohnungsproblem, was wir in Halle hatten.« (Bewohner*inneninterview Nr. 021)

»Also es fand dann eine, ja nennen wir es mal soziale Verelendung statt jener Gebäude, die noch nicht saniert waren, weil alle, die es sich leisten konnten, plötzlich anfinden, in die Region zu ziehen [...]. Und mit der Ankündigung ›Die Sanierung droht und so und so wird sich die Miete dann erhöhen [...]‹ hatten wir bereits unseren Entschluss gefasst und haben dem Vermieter gekündigt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 022)

Alle von uns interviewten Haushalte, die in den 1990er Jahren den Schritt von der Kernstadt in das Umland gegangen sind, hatten handfeste Gründe, ihre Wohnsituation verändern zu wollen – sei es durch ausbleibende Sanierung, eine soziale Veränderung des Umfelds, eine Veränderung der Haushaltszusammensetzung, die Belastungen durch eine bevorstehende Sanierung oder durch angekündigte Mieterhöhungen. Eine generell positive Einstellung gegenüber dem Wohnen im Grünen und gegenüber der Schaffung von Eigentum spielte zwar eine Rolle bei der konkreten Wohnstandortwahl, sie war aber nur selten der ausschlaggebende Faktor – vor allem dann nicht, wenn im Umland eine Mietwohnung bezogen wurde.

Für Eigennutzer*innen spielten, neben der Möglichkeit zur Realisierung eines höheren Wohnstandrads, auch finanzielle Anreize eine wesentliche Rolle. Dabei stießen die ostdeutschen Haushalte in der Regel auf völliges Neuland. Der Zugang zu Krediten war zwar in den 1990er Jahren für Haushalte mit einem mittleren Einkommen sehr einfach – gleichzeitig berichten viele Interviewpartner*innen von nicht einkalkulierten Kostensteigerungen oder ausgebleibenden Förderzusagen, die sie zum Teil in ernsthafte finanziellen Probleme stürzten. Angesichts der prekären wirtschaftlichen Lage und der unsicheren Arbeitsplatzsituation war die finanzielle Basis für den Eigenheimerwerb häufig sehr fragil:

»[Die Förderung] war im Finanzierungsplan drin und kam dann nicht. Das war ein paar Jahre ein bisschen heftig.« (Bewohner*inneninterview Nr. 015)

»[...] ich sage wir hatten keine ANGST davor, aber wir kannten auch keine Risiken. [...] Im Nachhinein haben wir gemerkt, dass wir auch ein bisschen übers Ohr gehauen wurden [...] Der Investor hatte [...] uns nicht darüber informiert, dass es Fördermittel nur gibt, wenn ich den Antrag stelle bevor ich mit dem Hausbau begonnen habe. Und die hatten im Prinzip mit allem schon angefangen. [...] Und natürlich hat man auch hinterher gemerkt, wieviel er uns, ich sag mal, über den Tisch gezogen hat. Und so haben wir gelernt, wie die Wessis – entschuldigen Sie das – bescheißen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»Und es boten sich ja auch nach der Wende, das kann sich ja mancher gar nicht vorstellen, Möglichkeiten an, da musste man keine Sicherheiten bringen für einen Kredit. [...] Und hier war es eben so, dass der Investor gleich die Bank mitgebracht hat. Da saß sofort der Banker daneben [...] und der hat gleich gesagt ›Wollen sie gleich unterschreiben?‹. Da wurde nie nach Sicherheiten gefragt. Na, welche Sicherheiten hatten wir als DDR-Bürger? [...] Man hatte eigentlich keine, außer ein bisschen Geld auf dem Konto. Aber man musste nichts anzahlen und gar nichts, das ging sofort. [...] Wo ich dann gesagt habe: Günstiger können wir eigentlich nicht rankommen. Und unkomplizierter auch [nicht]. Und da ging das über die Bühne.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»[...] es stellte sich dann die Frage: Zahlen wir die Miete weiter oder Eigentum? Und es war eine sehr lange Überlegung, weil die Arbeitslosigkeit sehr hoch war. Über 30 Prozent. Und ich auch nur, wie heute, befristete Arbeitsverträge hatte. Gott sei Dank hat es immer geklappt, die ganzen Jahre, nie arbeitslos gewesen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 030)

Aus diesen Interviewpassagen wird deutlich, dass die Nachfrage nach Suburbanisierung auch stark durch die finanziellen Rahmenbedingungen bei der Kreditvergabe unterstützt wurde, die einen sehr niedrigschwelligen Eigentumserwerb ermöglichten. Angesichts der eher schwachen Vermögensbestände und der unsicheren wirtschaftlichen Situation war dies entscheidend. »Günstiger« konnte man nicht an eine Neubauwohnung rankommen und »unkomplizierter auch nicht«, wie es ein Interviewpartner ausdrückt. Wieviel Haushalte die »heftigen« Belastungen des Eigenheimerwerbs am Ende doch nicht schultern konnten, ist uns natürlich nicht bekannt.

Auch, wer nicht kaufte, war mit einem Umzug ins Umland deutlichen finanziellen Belastungen ausgesetzt, denn die Mieten lagen in den neu errichteten Häusern im Umland (zunächst) auf einem vergleichsweisen hohen Niveau (Aring/Herfert 2001). In Großkugel lag das Mietniveau im Jahr 1995 bei 15 D-Mark pro Quadratmeter, Mieten von über 1.500 DM waren Normalität (Ehrich 1997). Das Wohnen im Umland war also in den 1990er Jahren vergleichsweise teuer und nur für diejenigen erschwinglich, die eine relativ hohe Arbeitsplatzsicherheit hatten oder über ein ausreichendes Einkommen verfügten. Im Vergleich mit anderen ostdeutschen Haushalten wirkte die Suburbanisierung deshalb sozial selektiv und wurde eher von bessergestellten Haushalten getragen. Im Vergleich zu Westdeutschland relativiert sich diese Einschätzung allerdings, denn auch die ökonomische Situation der Eigenheimkäufer*innen war – wie in den Interviews deutlich wird – häufig prekär, da kaum Eigenkapital vorhanden war und die Kreditaufnahme mit hohen Risiken einherging.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen verwundert es kaum, dass die Entscheidung ins Umland zu ziehen von vielen interviewten Bewohner*innen im Rückblick in einem ambivalenten Licht betrachtet wird. Zwar wird die Wohnstandortentscheidung kaum generell in Frage gestellt, bei einem genaueren Nachhaken werden aber eine Vielzahl von Nachteilen und Schwierigkeiten deutlich. Diese reichen von der mangelnden Erreichbarkeit von medizinischen Infrastruktureinrichtungen über das Defizit an Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu immer noch beträchtlichen finanziellen Belastungen durch einen

Hauskauf und eine kritische Einschätzung von Wohnumgebung und Standortqualitäten. Zum Teil wird dabei noch einmal deutlich, dass die Umlandgemeinde keineswegs der bevorzugte Wohnstandort ist, sondern die Entscheidung für den Ort vielmehr aus pragmatischen Gründen getroffen wurde.

»Die Entwicklung selber, [...] das sehe ich eigentlich alles positiv. Problematisch ist nur, dass – ja, wie soll ich das sagen? – keine Geschäfte hier sind, für die ganzen Leute. Ist ein Konsum hier und ein Friseur, und das war's dann schon.« (Bewohner*inneninterview Nr. 015)

»Zwischendurch hatten wir schon mal den Gedanken gehabt, wieder nach Halle zu ziehen [...], dort hast du dann die Straßenbahn, du brauchst kein Auto [...]. Du hast Deine ärztliche Versorgung, du hast die soziale Anknüpfung in Halle, die du also hier nun in dem Maße gar nicht hast.« (Bewohner*inneninterview Nr. 021)

»Das [Lärmbelastung] hat sich nicht so dargestellt damals für uns. Vielleicht haben wir uns auch nicht genug damit beschäftigt oder es wurde ja dann auch erst die zweite Start- und Landebahn gebaut. Und – ja, Zahlen sind immer so abstrakt, ne? Weil, puh, das hört sich dann nachts immer sowieso viel schlimmer an« (Bewohner*inneninterview Nr. 023)

»In [westdeutsche Stadt] war [die Vorbild-Siedlung des Investors] ähnlich aufgebaut, [aber] bei weitem nicht so eng. [...] Viel, viel weitläufiger, viel Grün dazwischen. [...] Das war schon sehr aufgelockert. Und das war ja das, was uns gefallen hatte. [...] Aber wie es [hier] nachher zum Ende war – na ja. War ein bisschen eng geworden.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»Also für unsere normale Lebensperspektive – also wir haben in dieses Haus schon einiges an Geld investiert [...], so dass es Irrsinn wäre, jetzt dieses Haus wieder zu verlassen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 022)

6.3 Zwischenfazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die massive Ausweitung des Wohnungsangebotes im Umland von Halle (Saale) eher auf dem Zusammenwirken von Investitionsanreizen für Kapitalanleger*innen, fehlender raumplanerischer Steuerung und Entwicklungshemmnissen in der Kernstadt beruhte, als auf dem Wunsch nach einem »Häuschen im Grünen«. Mit ihr einher ging eine Entmischung der Bevölkerung, denn suburbanes Wohnen war – trotz der beschriebenen Probleme in den Wohnparks und Siedlungen – insbesondere in der Anfangsphase denjenigen vorbehalten, welche die im Umland vergleichsweise hohen Mieten bzw. die Kreditraten für die Eigentumsbildung aufbringen konnten.

Das Wohnstandortverhalten der interviewten Haushalte spiegelt diese Entwicklung. Ein hoher Anteil von Personen im Haushaltsgründungsalter, eine ausbleibende Verbesserung der Wohnsituation in der Kernstadt und die leichte Zugänglichkeit von Neubauangeboten in den Vororten bildeten ein Amalgam, das vielen Hallenser*innen eine Veränderung ihrer Wohnsituation durch einen Umzug ins Umland attraktiv erscheinen ließ.

Wer hat von dieser Entwicklung profitiert und wer hat verloren? Für die Stadt Halle (Saale) ging die Suburbanisierung mit einer sozialen Entmischung und einem Verlust an Steueraufkommen einher. Auch für die Wohnungsunternehmen der Kernstadt war die Suburbanisierung nachteilig, denn sie konnten sich kaum an ihr beteiligen, litten aber unter dem Preisdruck durch die neue Konkurrenz. Die Versuche der Stadt Halle (Saale), dieser Entwicklung durch eine »innere Suburbanisierung« (Frank 2018) entgegenzusteuern, sind aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive nachvollziehbar, waren aber kaum geeignet, um die sozialräumlichen Segregationsprozesse und die Abwanderung ins Umland nachhaltig zu beeinflussen. Für die Region verursachte die Suburbanisierung einen Bedarf an Infrastrukturinvestitionen (bspw. Straßenbau) bei einem gleichzeitigen Verlust ökologischer Qualitäten.

Im Gegenzug profitierten, vor allem westdeutsche, Kapitalanleger*innen von den Möglichkeiten der steuerbegünstigten Vermögens-

bildung. Auch die Vermietung der von ihnen erworbenen Mietwohnungen stellt langfristig eine Einnahmequelle dar, mit der Einkünfte aus der Region hinaus auf die Konten der Anleger*innen transferiert wurden. Hohe Gewinne wurden auch von Developern, Bauträgern und Hypothekenbanken erwirtschaftet, die an der Produktion der neuen Suburbs beteiligt waren.

Im Licht dieser Umstände verliert die Einschätzung der Suburbanisierung als »Normalisierung« an Überzeugungskraft. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die beschriebene Entwicklung einen erheblichen Einfluss auf die Sozialstruktur in der Kernstadt hatte und die Segregation vorangetrieben hat. Problematisch war dabei nicht nur, dass sie in einer Situation, in der die Bevölkerungszahl ohnehin zurückging, weitere Einwohner aus der Kernstadt abzog. Angesichts der vergleichsweise hohen Kostenbelastung des Wohnens im Umland wirkte sie auch sozial selektiv. An ihr nahmen eher in Beschäftigung stehende und sozial einigermaßen abgesicherte (jedoch nicht unbedingt vermögende) Haushalte teil. Im Gegenzug stieg in der Kernstadt der Anteil an Personen mit Niedrigeinkommen und Transferempfänger*innen. Das damit einhergehende soziale Gefälle zwischen einem Großteil der Kernstadt und dem suburbanen Raum ist bis heute prägend.

