Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 2 Juli 2017

EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Die Bundestagswahl steht vor der Tür. Das Thema „Wohnen" wird wieder eine wichtige Rolle spielen. „Wohnen" ist aber mehr als „Mieten". Denn immerhin träumt mehr als jeder zweite Mieter davon, in eigenen vier Wänden zu wohnen. Für Normalverdiener ist das in Ballungsräumen aber fast unmöglich geworden. Anlass genug für die Politik, hier zu handeln.

- Wohneigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die man in jungen Jahren genießen kann.
- Mietfreies Wohnen im Alter ist umso wichtiger, je geringer das Einkommen und damit die staatliche Geldrente ist.
- Wohneigentum darf kein Privileg Besserverdienender sein, auch weil die entsprechenden Sparanstrengungen die beste Voraussetzung für einen Vermögensaufbau sind.
- Wohneigentumspolitik ist Politik für Familien, weil eigene vier Wände optimale Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder bieten und einen bleibenden Wert schaffen, der vererbt werden kann.
- Wohneigentum verwurzelt in der Nachbarschaft und ist ein wichtiger Haltefaktor im ländlichen Raum.

Wir brauchen mehr Mietwohnungen – keine Frage. Aber auch mehr Eigenheime – und zwar aus qualitativen Gründen auch in der Fläche. Und nicht zuletzt, um jedenfalls dort einer Entleerung entgegenzuwirken, wo das noch möglich ist.

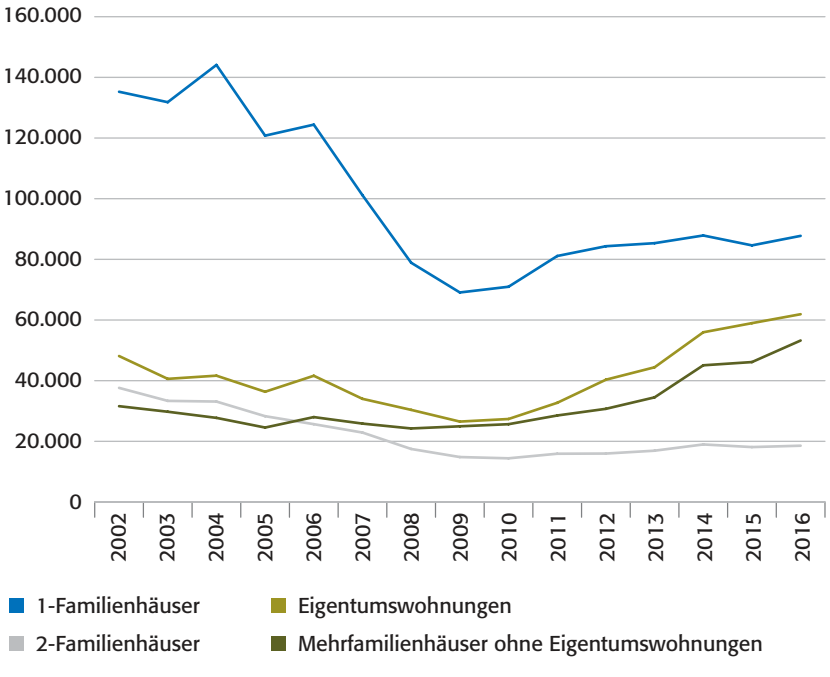
Deutschland weiter auf dem Weg in eine Mieterrepublik

Alles redet vom Wohnungsbauboom. Dabei liegt die Zahl von knapp 278.700 im Jahr 2016 fertig gestellten Wohnungen weit unter dem Bedarf, den die Bundesregierung selbst auf „mindestens 350.000" beziffert hat. Wenn überhaupt, gibt es einen Wohnungsbauboom allenfalls bei Mietwohnungen und vermieteten Eigentumswohnungen. Abgekoppelt bleiben diejenigen, die in eigenen vier Wänden wohnen möchten. Auch weil die Immobilienpreise in den Ballungsräumen den Einkommen von Normalverdienern längst enteilt sind.

Das dies kein aktueller Befund ist, wird deutlich, wenn man auf die letzten fünfzehn Jahre schaut: Im Jahr 2002 wurden noch über 135.000 Einfamilienhäuser und fast 38.000 Zweifamilienhäuser gebaut – zusammen rund 173.000. 2016 waren es in der Summe gerade einmal rund 106.000, wovon knapp

Fortsetzung auf Seite 2

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

INHALT

Comeback der Gartenstadt? – Interview mit Bastian Wahler-Zak zur Studie BBSR 2

Wohnimmobilien immer teurer – Eigentum zunehmend unerschwinglich 4

Nicht nur zu Besuch in der „Guten Stube“ 5

Zwei Pläne für Michelstadt 7

Hohe Bedeutung des Eigenkapitals 8

Fortsetzung von Seite 1

88.000 auf Einfamilienhäuser und rund 18.500 auf Zweifamilienhäuser entfielen. Das 2016er-Ergebnis lag damit um fast 39 Prozent unterhalb des 2002-Ergebnisses.

Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich ein anderes Bild: Hier standen 2016 knapp 62.000 Fertigstellungen rund 48.000 im Jahr 2002 gegenüber – was im Vergleich der beiden Jahre einem Plus von 29 Prozent entspricht . Bei den Mietwohnungen (genauer: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen) lauten die entsprechenden Vergleichswerte rund 53.000 zu rund 31.500, womit der 2016er-Wert den von 2002 immerhin um 69 Prozent übertraf.

Auffällig ist im Zeitverlauf das Auseinanderdriften der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen Seite und von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen auf der anderen Seite nach Ausbruch der Finanzkrise 2007. Zuvor bewegten sich die jeweiligen Fertigstellungszahlen nach unten – mit einem deutlichen Einbruch bei Einfamilienhäusern nach Abschaffung der Eigenheimzulage und nur einem leichten Rückgang im Mietwohnungsbau. Vom Aufschwung profitiert hat allerdings weit überproportional der Bau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit Zuwächsen von 82 Prozent bzw. 105 Prozent. Hier macht sich die Flucht der Kapitalanleger ins „Betongold“ bemerkbar. Aus dem gleichen Grund ist davon auszugehen, dass der Anteil der Selbstnutzer in neu gebauten Eigentumswohnungen mittlerweile auf deutlich weniger als 40 Prozent gesunken ist. Das Niveau beim Ein- und Zweifamilienhausbau lag Ende 2016 jedenfalls rund 13 bzw. 19 Prozent unter dem von 2007. Deutschland ist damit weiter auf dem Weg in eine Mieterrepublik – ein bedenklicher Trend. ■

INTERVIEW ZUR STUDIE BBSR

Comeback der Gartenstadt?

Was können Stadtplanung und Kommunalpolitik aus der mehr als 100 Jahre alten Idee der Gartenstadt lernen? Damit beschäftigt sich eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Dazu das Gespräch mit dem Forschungsleiter der Untersuchung, Bastian Wahler-Zak.

Wie kommen Sie darauf, ausgerechnet jetzt, die Gartenstadt „hochleben“ zu lassen, wo in vielen Städten der Verdichtung das Wort geredet wird?

Dazu müssen wir in die Historie gehen: Woher kommt der Begriff Gartenstadt? Geprägt hat ihn vor gut 100 Jahren der britische Stenotypist und Sozialreformer Ebenezer Howard. Hintergrund waren die Industrialisierung der Großstädte und die Landflucht. Die Städte wuchsen exorbitant. Fehlende Regularien sowie eine

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

rein renditeorientierte Bodenpolitik führten zu untragbaren Wohnverhältnissen. Die Großstadt an sich stand faktisch kurz vorm Herzinfarkt. Auf der anderen Seite gab es dort auch Fortschritt durch neue technische Entwicklungen wie Kanalisation oder U-Bahn. Howard fand: Es braucht einen neuen Stadttypus, der die Vorzüge von Land und Stadt zusammenführen muss. Dabei ging es ihm auch insbesondere um eine nachhaltige Bodenentwicklung, bezahlbaren Wohnraum, landwirtschaftliche Selbstversorgung sowie um ein gemeinnütziges Zusammenleben. Diesen Typus nannte er Town Country. Daraus wurde später Gartenstadt. Er hat sie damals am Rande der Stadt verortet als Gegenpol zur Entlastung der Großstadt.

Grüne Stadtrandsiedlungen findet man heute vielerorts. Warum der Rückgriff auf den Briten Howard und seine Idee von der Gartenstadt?

Beim Thema Gartenstadt haben viele in erster Linie nur das Bild einer grünen Siedlung vor Augen. Howard hatte aber durchaus dichtere Baustrukturen im Sinn als in ländlichen Gemeinden üblich – bis hin zum Geschosswohnungsbau. Vor allem aber wollte er mit seinem Modell den spekulativen Wohnungsentwicklungen der Großstädte etwas entgegensetzen.

Inwiefern?

Er war der Auffassung: Die Wertsteigerung von Grund und Boden – aufgrund dessen, dass dort beispielweise Ackerland in Bauland umgewandelt wird, – muss in irgendeiner Form der Kommune für die Weiterentwicklung und die Pflege der Gartenstadt zur Verfügung stehen. Dies muss durch entsprechende Organisationstrukturen sowie gemeinschaftliche Prozesse befördert werden. Die Engländer haben dafür übrigens einen tollen Begriff „invisible architecture" – unsichtbare Architektur. Diesen Punkt haben viele nicht auf dem Schirm. Letchworth bei London war einer der ersten Versuche, eine Gartenstadt nach diesem Vorbild zu entwickeln. Noch heute verwaltet der Lethworth-Heritage Trust die stadteigenen Flächen. Er wird von normalen Bürgern geleitet, die mit den Pachteinnahmen wirtschaften können.

Führt der Begriff Gartenstadt da aber nicht in die Irre?

Wenn er weiterhin als Verkaufsargument für ein durchgrüntes Siedlungsgefüge am Stadtrand verstanden wird – ja. Mit unserer Forschungsarbeit wollen wir – anhand historischer und aktueller Fallbeispiele – die Ursprungsidee wieder ins Bewusstsein rücken und für unsere heutigen Ansprüche an Lebensqualität neu interpretieren: Es geht nicht, dass Einzelne den Wertgewinn von Grund und Boden abgreifen, die Kosten für Einrichtung und Pflege von kommunaler Infrastruktur aber an der Allgemeinheit hängenbleiben. Stichworte hierzu im Weiteren: integrierte Stadtentwicklung, preisgünstige Wohnraumversorgung, Mobilität, Teilhabe, Funktionsmischung, gute Verbindung von Arbeit und Wohnen und natürlich auch ein grünes Umfeld.

Das ist der Anspruch im Sinn der Gartenstadtidee. Wie soll es denn praktisch gehen mit Stadtentwicklung und Wohnen bei Flächenknappheit in den Ballungsräumen und finanziellen Zwängen der Kommunen?

Die Frage ist doch immer: Wenn die Stadt die Fläche in eigenem Besitz hat, verkauft sie die? Und wenn – nach welchen Kriterien? Bestpreis oder Qualität nach Konzept? Oder behält sie die Grundstücke vielleicht sogar komplett im eigenen Vermögen beziehungsweise wählt andere Formen, die eher darauf ausgelegt sind, diese Vermögen weiter zu qualifizieren und zu halten. Hier gibt es viele Möglichkeiten. Da muss man im Einzelfall schauen.

Was ist denn zum Beispiel im Einzelnen machbar?

Erbpacht beispielsweise ist ja nichts, was es erst seit heute gibt. Eine andere Möglichkeit ist der vorzeitige Ankauf von Flächen, die man später entwickelt, wie es

Stadtplaner Bastian Wahler-Zak, Projektleiter der BBSR-Studie „Gartenstadt 21 – ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in verdichteten Ballungsräumen – Vision oder Utopie?" (www.gartenstadt21.de). Foto: privat

etwa Ulm praktiziert. Das ist letztlich die Grundidee der Gartenstadt: Es muss eine nichtrendierteorientierte Bodenpolitik geben, die vorausschauend Flächen erwirbt, sie im städtischen Besitz hält und darauf Stadtentwicklung betreibt.
Viele Kommunen haben in den vergangenen Jahren aus fiskalischen Gründen und mit dem Ziel einen ausgeglichenen Haushalt herzustellen, Flächen veräußert, häufig an spekulative Immobilienfonds. Jetzt müssen sie diese Flächen teuer zurückkaufen, um sie zu entwickeln, weil dort in der Zwischenzeit nichts passiert ist.

Gibt es denn im Konzept der Gartenstadt auch Überlegungen, wie man das Wohneigentum einbindet?

Für Howard war damals schon wichtig: Es muss eine gesunde Nutzungsmischung aller Interessensformen geben. Er hat übrigens nie gesagt, dass die Gartenstadt ein rein genossenschaftlich getragenes Modell sein soll. Er war der Meinung, es müssten natürlich auch Private dabei sein. Dazu zählen heute Bauherrenge-

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

meinschaften genauso wie Bauträger. Die großen privaten Bauherren sind am ehesten schnell in der Lage, Wohnungsbau herzustellen. Die Frage ist eben nur zu welchem Preis und mit welchem Mehrgewinn für die Gemeinschaft?

Welche Optionen haben Städte in den Ballungsräumen denn überhaupt in der derzeitigen angespannten Wohnungsmarktsituation?

In jedem Fall sollten sie hoheitliche Aufgaben nicht so einfach aus der Hand geben und die Möglichkeiten ihrer Einflussnahme wahren. Das heißt beispielsweise: Können die Käufer die maximale Rendite abgreifen und – wenn sie die Fläche von der Stadt kaufen – das auf ewig bunkern? Oder sagt man: Wir geben sie euch nur, wenn ihr ein super Konzept dafür vorlegt. Und wir regeln in städtebaulichen Verträgen, dass die Entwicklung innerhalb einer bestimmten Zeit starten muss. Ansonsten geht die Fläche wieder zurück an die Stadt. So kann man etwas dagegensetzen. Die Grundstücksvergabe an Qualitätsmaßstäbe zu knüpfen ist ein erster Schritt, um Flächen als endliche Ressource gerade in großen Ballungsräumen nachhaltig zu entwickeln.

Was wäre denn ein zweiter Schritt, der womöglich auch dem Gartenstadt-Wegbereiter Howard gefallen hätte?

Die Stadt München beispielsweise hat – in extrem angespannter Finanzsituation Anfang der 90er-Jahre – ein Modell entwickelt, mit dem Privateigentümer an den gemeinschaftlichen Kosten für Planungs- und Infrastrukturleistungen beteiligt werden. Abhängig vom Wertzuwachs der Flächen, den sie aufgrund dessen haben. Mindestens 30 Prozent hiervon darf der Eigentümer behalten. Alles darüber muss er zunächst anteilig zur Finanzierung der Infrastruktur abtreten. Nicht benötigte Mittel erhält er zurück. Von daher empfiehlt sich die SoBoN – die sozialgerechte Bodennutzung – als wirkungsvolles rechtliches Instrument für eine integrierte Stadtentwicklung mit sozial stabilen Quartieren, durchaus auch im Sinne Howards. ■

WOHNUNGSMARKT

Wohnimmobilien immer teurer – Eigentum zunehmend unerschwinglich

Berichte über steigende Mieten und rasant anwachsende Kaufpreise für Wohnimmobilien haben heute keinen Neuigkeitswert mehr. Wer es nicht selbst erlebt hat, kennt die Zahlen aus den Medien.

Nach Berechnungen der Bundesbank auf Grundlage der bulwiengesa AG sind die Wohnungspreise zwischen 2010 und 2016 insgesamt um 36 Prozent gestiegen. In den 127 ausgesuchten Städten lag die Steigerungsrate bei fast 50 Prozent und in den sieben größten deutschen Städten sogar bei rund 65 Prozent. Eingedenk der zahlreichen Finanzkrisen, die dann auch auf die Realwirtschaft übersprangen und, wie im Falle der Vereinigten Staaten, globale Auswirkungen hatte, wird diese Entwicklung seit längerem aufmerksam beobachtet.

Unter die Stimmen, die angesichts steigender verfügbarer Einkommen und günstiger Fremdfinanzierungsbedingungen den Markt für Wohnimmobilien noch fair bewertet sehen, mischen sich inzwischen immer mehr, die in der Preisentwicklung eine Übertreibung sehen. Allerdings reicht auch das Platzen einer lokal begrenzten Blase, um den gesamten Immobilienmarkt zu infizieren, wie wiederum das Beispiel der Vereinigten Staaten gezeigt hat. Der Bundesbank bereitet die Entwicklung „ernsthafte Sorgen“, die Ampel stehe „eindeutig auf gelb“. DB Research rechnet infolge anhaltender Kapitalzuflüsse in den attraktiven deutschen Immobilienmarkt bis zum Ende des Jahrzehnts mit den „höchsten Fehlbewertungen innerhalb der Eurozone“.

Schon jetzt hat sich, zumindest in den erwähnten sechs größten Städten, die Preisentwicklung von der der Einkommen entkoppelt, stellt der Bundesverband der Volksbanken und Raiffeisenbanken fest. Weil immer mehr Menschen in die großen Städte ziehen und die gestiegene Nachfrage auf ein Angebot trifft, dass aus unterschiedlichen Gründen (mangelnde Verfügbarkeit von Bauland, Personalengpässe in den Baubehörden, Kapazitätsgrenzen der Bauwirtschaft, Verkäuferzurückhaltung in der Erwartung weiter steigender Preise) nur zögerlich reagiert, ist die Preisentwicklung dort in der Tendenz weiterhin aufwärts gerichtet.

Fortsetzung auf Seite 5

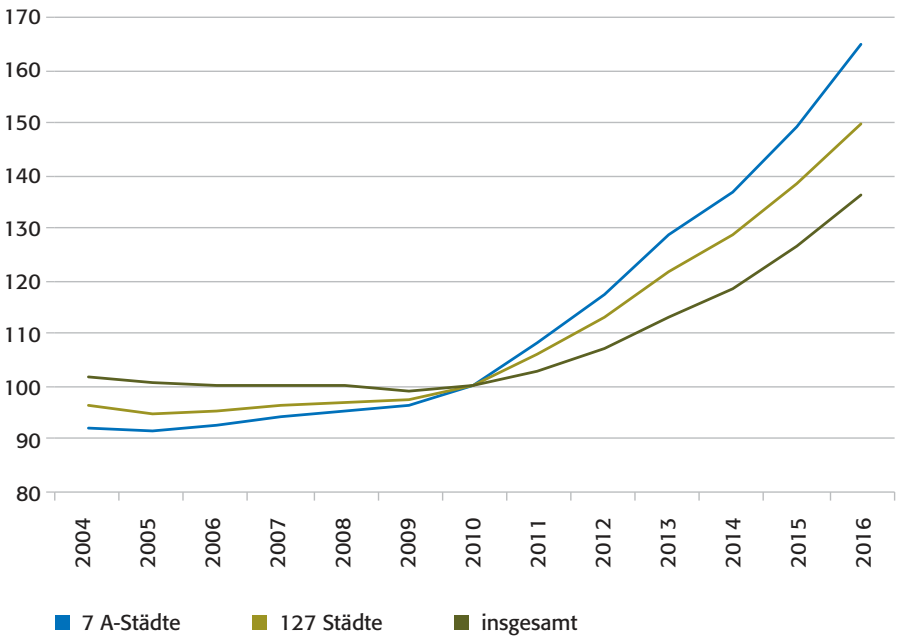
Fortsetzung von Seite 4

Hohe Preise sind dabei nicht allein auf große Städte beschränkt. In der Tabelle mit den höchsten Kaufpreisen pro Quadratmeter tauchen regelmäßig Städte wie Freiburg, Ingolstadt und Rosenheim auf; wo schon ein hohes Niveau erreicht ist, bedarf es keiner Steigerung mehr, um die Preise mit dem Prädikat „übertrieben“ zu versehen.

Mit der ökonomischen Entwicklung geht auch eine soziale, eine verteilungspolitische einher. Immer mehr Menschen sind von Preissteigerungen betroffen. Wohneigentum wird für immer mehr Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen unerschwinglich. Dieser Aspekt wurde von der Politik bisher vernachlässigt.

Stattdessen konzentrierten sich die Arbeiten auf die (zunächst scharfe) Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Dabei gehen in Deutschland von der Immobilienfinanzierung, anders als in den Ländern, die eine Immobilienkrise durchlitten haben, die geringsten Risiken für die Bildung einer Blase aus. Das hängt mit der soliden Finanzierungskultur in Deutschland zusammen, deren Kernelemente Eigenkapitalaufbau, konservative Bewertung und risikoadäquate Beleihungsausläufe bilden.

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland



Quelle: Bundesbank auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG.

Würde das Angebot durch die Beseitigung von Markthemmnissen verbessert, gelänge es, die ländlichen Räume mit moderater Preisentwicklung besser an die angespannten Metropolregionen anzubinden. Und würde die Politik den Fokus auch auf die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums lenken, um die Mietwohnungsmärkte zu entlasten (Sickereffekte), könnte viel Druck aus dem Markt genommen werden. ■

STUDIE DIFU I

Nicht nur zu Besuch in der „Guten Stube“

„Integration ist nicht nur ein Thema für die großen Städte. Es ist auch in vielen Klein- und Mittelstädten virulent. Und das nicht nur durch Neuzuwanderer und Geflüchtete, sondern schon seit mehreren Jahrzehnten“, sagt Dr. Bettina Reimann vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Berlin.

In Mittelstädten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern hat mittlerweile jeder Fünfte Migrationshintergrund, in Kleinstädten zwischen 10.000 und 20.000 etwa jeder Sechste. Gleichwohl weisen diese Städte unterschiedliche Ausgangs- und Problemlagen auf. Einige von ihnen liegen in strukturschwächeren Regionen und verzeichnen Bevölkerungsverluste.

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Ihre Innenstädte weisen mitunter Funktionsmängel auf – es gibt dort Wohnungs- oder Gewerbeleerstände. „Da stellt sich die Frage: Wie können Vielfalt, Zuwanderung und Integration mit der Stärkung der Zentren in Klein- und Mittelstädten zusammenkommen?“ Daraus wurde ein Forschungsvorhaben (www.vielfalt-in-stadt-und-land.de), bei dem das Difu neun Städte im Umgang mit dieser Fragestellung bis 2018 begleitet und unterstützt. Dazu das folgende Interview mit der Projektleiterin.

Kann man insoweit das Ergebnis vorwegnehmen und sagen: Keine Stadtentwicklung ohne Integration und keine Integration ohne Stadtentwicklung?
Ich würde sagen: Gute Stadtentwicklung fördert Integration. Wenn das Zusammenleben klappt, hat die Stadtentwicklung gute Arbeit geleistet. Aber das ist nicht selbstverständlich.

Sondern?
Kommunales Handeln orientiert sich an der Fachlichkeit und damit auch an „sektoralen Schubladen“. Geht es um Fragen der Integration, stehen häufig soziale Aspekte im Vordergrund, es geht um das Miteinander, um Bildungsfragen und Nachbarschaft. Aber gar nicht so oft werden dabei das Wohnen, die Stadt- oder die Gewerbeentwicklung mitgedacht. In unserem Projekt beraten wir daher einige Kommunen, wie sie diese Bereiche enger miteinander verzahnen können und dabei im besten Fall noch Ressourcen sparen. Dies ist nicht nur eine Aufgabe der Fachämter, selbstverständlich ist der Kopf, die Verwaltungsspitze, gefragt, die die Fäden in der Hand hält. In Michelstadt hat der Bürgermeister das Thema Integration gesetzt, nicht nur in der Stadtgesellschaft, sondern auch innerhalb der Verwaltung. Dort gibt es seit Kurzem die Position einer Integrationsbeauftragten, die direkt beim Bürgermeister angesiedelt ist.

Das Bild der Innenstadt als „Gute Stube bekommt Risse“, weil die angestammten Bewohner in die Eigenheimsiedlungen am Stadtrand abgewandert und „Fremde“ nachgezogen sind, heißt es sinngemäß in der Difu-Untersuchung.
Das war die Ausgangsthese und ein vereinfachtes Bild. Die Prozesse sind vielfältiger. Nicht überall sind die angestammten Bewohner aus den Innenstädten weg- und Zuwanderer nachgezogen. Innenstädte sind zudem für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiv, sie bieten nicht zuletzt kurze Wege. Aber was wir in einigen Städten feststellen: Ilmenau zum Beispiel hat eine wunderschöne Innenstadt, die auch mit Unterstützung von Städtebauförderungsprogrammen aufgewertet wurde. Dies gilt auch für die Weltkulturerbe-Stadt Goslar. Und doch stoßen wir dort auf Gewerbe-, mitunter auch Wohnungsleerstände, die auf absehbare Zeit keine Nutzung finden werden. Ilmenau sucht im Umgang mit Gewerbeleerstand in der Innenstadt nach neuen Wegen.

Dr. Bettina Reimann, Difu-Projektleiterin
Foto: Difu

In welche Richtung denkt man dabei?
Es geht um die Aktivierung von Gewerbeleerstand. Lassen sich Zwischennutzungen finden? Das können Ausstellungen sein. Orte, wo man sich treffen und austauschen kann. Hier müssen die Wohnungsunternehmen und private Eigentümer mit ins Boot. Die Wohnungsbaugesellschaft in Ilmenau ist hierfür zum Beispiel sehr offen. Die Frage ist: Wie kann man diese Leerstände in den Innenstädten anders nutzen, um die Stadt lebendig zu halten, um sie attraktiver für jüngere Menschen zu gestalten. Manchmal laufen die schöngemachten Innenstädte Gefahr, in erster Linie von Touristen genutzt zu werden.

Was wäre denn Ihre Empfehlung in Bezug auf diesen Zwiespalt zwischen Wohnen und Tourismus, den es auch in großen Städten gibt?
Man muss sich erst einmal klar darüber sein: Welchen Stellenwert haben die Innenstädte und wie sollen dort Wohnen und nachbarschaftliches Zusammenleben gestaltet werden? Will sich die Stadt eher touristisch weiterentwickeln oder stärker als Wohnort profilieren und wie gelingt gegebenenfalls beides? In Großstädten wohnen die Menschen weniger in der Innenstadt und im Zentrum. Das ist eine Chance, die kleinere Städte bieten. Wie können deren Zentren so gestaltet werden, dass junge Familien dort gut leben, vielleicht auch zusammen mit mehreren Generationen? Das ist baulich nicht einfach, denn die denkmalgeschützten, sanierungsbedürftigen Häuser haben oft ungünstige Wohnungszuschnitte. Welche Perspektiven gibt es für den Aufbau einer Wohneigentümergemeinschaft von Zugewanderten und eingesessenen Wohneigentümern zur Belebung der Innenstadt? Oder ist der Aufbau eines interkulturellen Begegnungs- oder Nachbarschaftszentrums eine gute Idee? Dahin gehen die Überlegungen für die Zukunft, von denen hoffentlich einige umgesetzt werden. ▪

STUDIE DIFU II – STÄDTEBEISPIEL

Zwei Pläne für Michelstadt

„Derzeit stagniert unsere Einwohnerzahl. Die Jüngeren gehen weg. Dadurch wachsen wir nicht“, sagt Stephan Kelbert, Bürgermeister von Michelstadt. Dahinter steht eigentlich eine erfreuliche Entwicklung: Knapp die Hälfte der Jugendlichen der Kleinstadt im Odenwald macht Abitur.

„Als Schulstandort sind wir sehr gut mit weiterführenden Schulen ausgestattet“, so Kelbert. Nach dem Studium kommen viele jedoch nicht wieder. „Vielleicht, wenn sie Kinder haben, man weiß es nicht. Möglicherweise wandelt sich das demnächst durch die Digitalisierung der Arbeitswelt.“

Zuwanderung mit schon langer Tradition sorgt andererseits dafür, dass sich die Einwohnerzahl bei derzeit rund 17.000 eingependelt hat. „Bei uns leben Menschen aus 31 verschiedenen Nationen, darunter viele türkischstämmige Mitbürger, Zuwanderer aus der EU und Spätaussiedlerfamilien aus der ehemaligen Sowjetunion“, erklärt der Bürgermeister. Ihr Auskommen finden sie in Handel und Handwerk, bei Zulieferern und Betrieben der Kunststoff- und der Automobilindustrie, im Technik- und Dienstleistungsbereich. Unter den Migranten mit türkischen Wurzeln ist der Anteil Selbstständiger besonders hoch. Durch den starken familiären Zusammenhalt sei auch die Gründungsbereitschaft dort oft stärker, so Kelbert. „Migrationsökonomie, das bringt den Odenwald wirtschaftlich voran.“

Einen großen Migrationsschub gab es Anfang der 90er-Jahre. Insbesondere viele Spätaussiedler aus Russland und Kasachstan haben sich seitdem in Michelstadt eine neue Existenz aufgebaut. „Wenn wir Grundstücke anbieten, geht etwa die Hälfte davon auch heute an Interessenten aus dieser Gruppe.“ Wachsend ist auch die Zahl der Zuwanderer aus Südosteuropa. Heute hat rund ein Drittel der Stadtbevölkerung einen Migrationshintergrund. „In einigen Kitas im Kernbereich der Stadt trifft das auf mehr als die Hälfte der Kinder zu.“ Zahlen, die Michelstadt künftig systematisch und regelmäßig erheben will, damit Veränderungsbedarf rechtzeitig erkannt werden kann. Dem trägt auch der Neubau einer Kindertagesstätte Rechnung – konzipiert als Familienzentrum mit intensiver Elternarbeit. Dennoch sieht der Bürgermeister seine Stadt hier erst am Anfang – verglichen mit großen Städten wie Frankfurt am Main oder Offenbach und den

Fortsetzung auf Seite 8

Bürgermeister Stephan Kelbert
Foto: Michelstadt

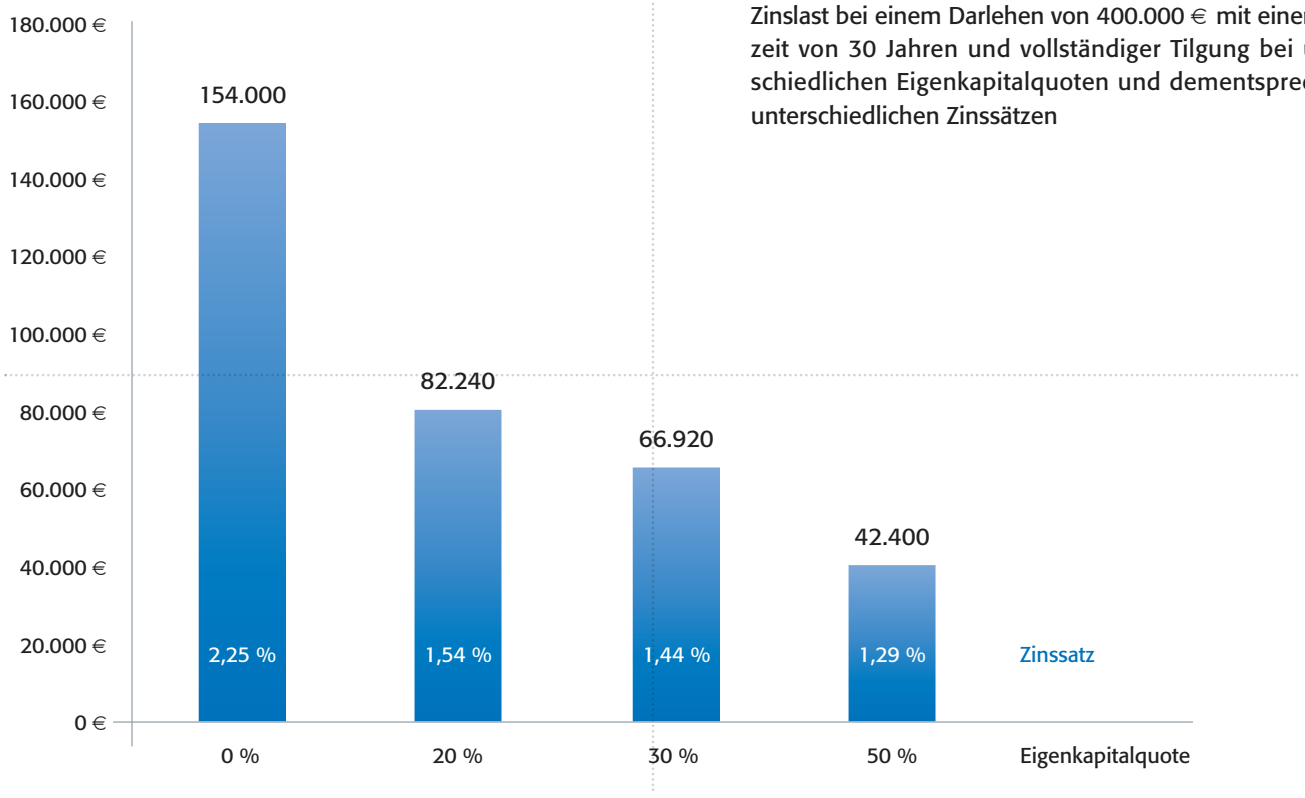
Michelstadt im Odenwald – beliebt zur Einkehr bei Wanderern aus dem Rhein-Main-Gebiet und bei Zuwanderern aus vielen Ländern, die hier mehr als nur eine Bleibe finden
Foto: Michelstadt

Fortsetzung von Seite 7

Ressourcen, die sie für die Integration zur Verfügung haben. „Uns fehlen in der Verwaltung oft die Mittel, teils aber auch der Blick dafür." Vieles habe sich zu sehr eingeschliffen. Gut zu tun für die neue Integrationsbeauftragte, die Michelstadt seit Kurzem hat.

Zwei Pläne erwähnt er an dieser Stelle: Der eine ein spezieller Stadtplan, den Neuankömmlinge zur Begrüßung in die Hand bekommen. Der „Familienwegweiser" zeigt unter anderem auf, wo Stadtverwaltung, Arztpraxen, Vereine und Spielplätze zu finden sind und macht damit zugleich Kontaktangebote. Der andere Plan soll erst noch zu Papier gebracht werden: ein Integrationskonzept der Kommune. ■

Hohe Bedeutung des Eigenkapitals



Zinslast bei einem Darlehen von 400.000 € mit einer Laufzeit von 30 Jahren und vollständiger Tilgung bei unterschiedlichen Eigenkapitalquoten und dementsprechend unterschiedlichen Zinssätzen

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501
Internet: www.bausparkassen.de