

ZIELGRUPPEN UND  
LAGEPRÄFERENZEN IN BERLIN

# WAS BERLINER AM STADTRAND SCHÄTZEN

Der Berliner Stadtrand wird als Wohnlage unterschätzt und unter seinem Wert vermarktet. Seine Qualität liegt darin, dass er eine echte Alternative zu den Lagen innerhalb und außerhalb des S-Bahn-Rings ist. Er ist typisch Berlin, aber anders.

## Umzugsdynamiken in Berlin

Wer nach Berlin zieht oder innerhalb von Berlin eine Wohnung sucht, hat häufig klare Vorstellungen davon, welche Bezirke zum Wohnen in Frage kommen. Ob die Wohnungssuche im Wunschbezirk erfolgreich ist, hängt allerdings auch vom Wohnungsangebot und vom Wohnungsbudget ab. Aktuelle Zu- und Umzugsbewegungen zeigen klare Muster (Investitionsbank Berlin, 2020): Die Zuzügler, die vorwiegend im Alter von 18 bis 30 Jahren sind, zieht es in den S-Bahn-Ring in die Bezirke Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg und Friedrichshagen-Kreuzberg. Also dahin, wo Berlin so ist, wie sich junge Menschen Berlin vorstellen. Umzügler, die aufgrund von veränderten Wohnbedürfnissen oder aus persönlichen Gründen innerhalb der

Stadt umziehen (müssen), zieht es vorwiegend in Stadtrandbezirke wie Treptow-Köpenick, Marzahn Hellersdorf oder Lichtenberg. Also dahin, wo Wohnraum noch bezahlbar ist. Lagen am Stadtrand wie der Bezirk Marzahn-Hellersdorf wachsen heute nicht über die Zuwanderung, sondern über den Binnenwanderungsüberschuss aus der Stadt (Investitionsbank Berlin, 2020).



Dr. Joëlle Zimmerli  
Soziologin, Geschäftsführerin  
Zimraum GmbH  
[www.zimraum.ch](http://www.zimraum.ch)

Der Schluss, der aus den Umzugsbewegungen gezogen wird, lautet in der Regel: Wer an den Stadtrand zieht, macht dies nicht freiwillig, sondern aufgrund des mangelnden Wohnungsangebots an zentralen Lagen (Plate et al., 2014). Dieser Schluss kann auch so gedeutet werden, dass Wohn-

lagen am Stadtrand keine eigenständigen Qualitäten haben und keine Wunschdestinationen sein können. Sie sind das kleinere Übel zum Wegzug aus der Stadt.

Mit einer Befragung von knapp tausend Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Berlin haben wir untersucht, ob dieser Schluss so eindeutig ist (Zimmerli, 2019). Wir haben Fragen gestellt, wie Wohnqualitäten im Quartier eingeschätzt und welche Prioritäten bei der Wohnungssuche gesetzt werden. Dabei zeigt sich, dass Ortsteile am Berliner Stadtrand genauso wie Ortsteile innerhalb des S-Bahn-Rings klare Profile aufweisen und deshalb geschätzt werden.

## Zielgruppen für den Stadtrand

Um die Wohnqualitäten des Stadtrands besser einordnen zu können, müssen Umzugsdynamiken auch großräumiger betrachtet werden. Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2019 wächst das Umland nach wie vor stärker als die Stadt. Die Autoren begründen dies auch damit, dass Familien im Umland den Traum vom Einfamilienhaus verwirklichen können (Investitionsbank Berlin, 2020). Dass Familien aus Berlin wegziehen, zeigen die Zahlen: trotz starkem Bevölkerungswachstum gibt es bei 30- bis 45-Jährigen nur einen geringen Wanderungsgewinn, bei Kindern im Vorschulalter gar einen Wegzugsüberschuss. Familien ziehen ins Umland, wenn Kinder ins Schulalter kommen. Wieso ziehen sie nicht an den Stadtrand?

Weitere Wanderungsverluste gibt es bei den Generationen 55plus. In diesem Alter ziehen absolut mehr Personen aus der Stadt weg als in die Stadt zu. Freiwillige Umzüge finden in diesem Alter statt, wenn die Wohnsituation an veränderte Bedürfnisse angepasst werden soll: Nach dem Auszug der Kinder, in der Phase der größeren Flexibilität im frühen Rentenalter oder wenn das Thema der Barrierefreiheit und Versorgung mit dem höheren Alter aktueller wird. Auch hier stellt sich die Frage, weshalb 55plus nicht als Alternative an den Stadtrand ziehen. Der Wohnungsmarktbericht stellt schließlich fest, dass das Wohnungsangebot an den Stadträndern haupt-

## PLUS PUNKT



Aktiv in vielen sozialen Medien  
[www.facebook.com/IVD.Berlin.Brandenburg](http://www.facebook.com/IVD.Berlin.Brandenburg)



sächlich auf Familien, und nicht auf jüngere Haushalte ausgerichtet ist. Die Randlagen seien auch deshalb für junge Menschen wenig interessant bei der Wohnungssuche (Investitionsbank Berlin, 2020).

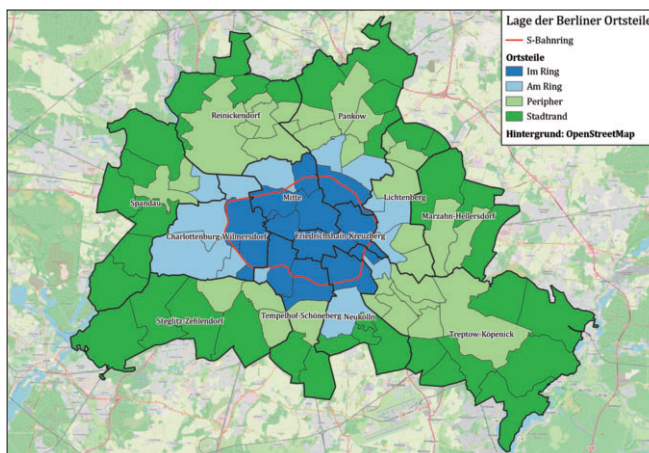
#### Vier Wohnlagenprofile zwischen S-Bahn-Ring und Stadtrand

Um den Qualitäten der Berliner Stadtlagen näher zu kommen, haben wir die Stadt in vier Typen geteilt (Abbildung rechts): in Ortsteile innerhalb des S-Bahn-Rings, Ortsteile, die von außen an den S-Bahn-Ring angrenzen, Ortsteile, die an den Stadtrand angrenzen und periphere Ortsteile, die sich dazwischen befinden. Die Lagen haben wir bewusst kleinräumig definiert, da die Bezirke als Raumeinheit nicht aussagekräftig sind: diverse Bezirke haben Wohnlagen sowohl am S-Bahn-Ring als auch am Stadtrand.

Die Herkunft der Befragten spiegeln die Migrationsbewegungen: Am Stadtrand sind deutlich mehr als die Hälfte der Befragten in Berlin aufgewachsen, im S-Bahn-Ring nur ein Drittel, dazwischen knapp die Hälfte. Trotz Einheimischen-Bonus tickt der Stadtrand aber weniger städtisch: Wer hier wohnt, fühlt sich deutlich seltener als typischer Stadtbewohner. Die städtische Selbstidentifikation nimmt in Richtung Zentrum zu.

#### Wunschlagen und Wohnlagequalitäten

Die Befragten konnten angeben, wo sie bei der Wohnlage die Priorität setzen würden, wenn sie auf Wohnungssuche wären. Bezirke innerhalb des S-Bahn-Rings gehören nicht explizit zur ersten Priorität. In jeder Wohnlage möchte etwa ein Drittel suchen, wo er bereits wohnt, oder bevorzugt eine gut angebundene Lage in der Nähe einer U- oder S-Bahn. Am ehesten zieht es Personen in den S-Bahn-Ring, die erst seit wenigen Jahren in einem Ortsteil ausserhalb des S-Bahn-Rings wohnen. Hier befinden sich also die Kompromisslagen der Stadt. Am Stadtrand ist auch bei einem Wohnungswechsel das durchgrünte Wohnumfeld gesucht, das hier geboten wird. Mit dem höheren Alter steigt die Verwurzelung mit dem Ortsteil. Jüngere legen grösseren Wert auf die gute Anbindung mit der Bahn.



Ortsteile nach Raumtypen, eigene Darstellung

Stadtzentrum und Stadtrand weisen klare Quartiereigenschaften auf: Einwohner beschreiben Ortsteile innerhalb des S-Bahn-Rings als durchmischt, multikulturell und weltoffen, belebt und mit vielfältigem Kulturangebot. Einwohner am Stadtrand charakterisieren ihre Ortsteile als durchgrünt und Nahe an der Natur, locker bebaut und ruhig. Gemeinsam ist ihnen, dass sie Kiezcharakter und eine gute Verkehrsanbindung haben und durch ein typisches Stadtbild geprägt werden. Weniger klar sind die Profile der Lagen dazwischen: sie sind weniger grün und ruhig als der Stadtrand, aber auch kaum durchmischt, belebt und vielfältig im Kulturangebot wie die innerstädtischen Ortsteile.

#### Einschätzung des Wohnungsmarktes und Erwartungen an bauliche Entwicklungen

Ortsteile am Stadtrand weisen also klare Profile und Potenziale auf, die sie von den typisch innerstädtischen Ortsteilen unterscheiden. Sie sind grün, ruhig und „kiezig“ wie Umlandgemeinden, aber besser angebunden und versorgt als diese. Wieso

bevorzugen dennoch viele Einwohner bei einem Umzug das Umland? Ein Grund dürfte das Wohnungsangebot sein. Aus der Befragung geht hervor, dass das Wohnungsangebot am Stadtrand nur unwesentlich bedürfnisgerechter als im S-Bahn-Ring eingeschätzt wird. Es mangelt vor allem an modernen Wohnungen: Knapp 40 Prozent wünschen sich diese am Stadtrand im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen, die im Quartier stattfinden. Sie sind wichtiger als „mehr grün“ oder Freizeitangebote.

#### Zeitgemäße Werte am Stadtrand

Ortsteile am Stadtrand sind für viele nicht die erste Wahl. Sie bieten aber mehr, als das kleinere Übel zum Umland zu sein: Eine verwurzelte Berliner Nachbarschaft und zeitgemäße Werte wie Naturnähe, Kiezleben, ein gutes Stadtklima und kurze Wege und nachhaltige Mobilität dank besserer ÖPNV-Anbindung und Alltagsversorgung als in den stark wachsenden Umlandgemeinden. Der Stadtrand bietet Wohnlagen, an denen sich Berliner und Wahl-Berliner wohlfühlen, die sich nicht in erster Linie als Städter identifizieren.

Was der Stadtrand braucht, ist ein moderneres Wohnungsangebot, das breitere Bedürfnisse abdecken kann. Wo der Stadtrand ein gutes Wohnungsangebot bietet, müssen bei der Vermarktung typische Wohnqualitäten des Stadtrands, und nicht der Innenstadt betont werden. Der Stadtrand ist kein Ersatz für das Wohnen im S-Bahn-Ring, sondern eine echte Alternative.

#### PLUS+INFO

##### Veranstaltungsreihe:

Welche Bedürfnisse Familien, Senioren, Singles und „Nomaden“ auf dem Wohnungsmarkt haben, welche Wohnlagen und Wohnungstypen auf sie passen und welche zukunftsorientierten Nischenangebote sich auftun, erfahren Sie in der Seminarreihe „Zielgruppenansprache“ am 27. Mai, 9. September und 24. November 2021.