

## Städte im demografischen Wandel: wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands

Maretzke, Steffen (Ed.)

Veröffentlichungsversion / Published Version

Konferenzband / conference proceedings

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Maretzke, S. (Hrsg.). (2008). *Städte im demografischen Wandel: wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands* (Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, 125). Wiesbaden: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-330867>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Steffen Maretzke (Hrsg.)

## Städte im demografischen Wandel

Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands

Dezembertagung des Arbeitskreises Städte und Regionen der Deutschen Gesellschaft für Demographie (DGD) in Kooperation mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vom 6. – 7. Dezember 2007 in Berlin



---

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Gemeinsames Thesenpapier	7
<i>Hans-Peter Gatzweiler und Steffen Maretzke</i> Städte im demographischen Wandel – Stadtentwicklung zwischen Sub- und Reurbanisierung, Wachstum und Schrumpfung	17
<i>Bernhard Köppen</i> Reurbanisierung als Hoffnung der Städte im demographischen Wandel?	31
<i>Michaela Hirschle und Markus Sigismund</i> Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer – Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen –	41
<i>Gabriele Sturm und Katrin Meyer</i> Alterung in deutschen Großstädten – internationalisiert	51
<i>Andreas Kaiser und Jörg Pohlen</i> Wachsende Stadt, schrumpfende Quartiere Kleinräumige Analyse der demografischen Entwicklung in Hamburg	65
<i>Kim Gerber</i> Räumliche Mobilität und Lebensverläufe in Nordrhein-Westfalen	75
<i>Katrin Sandfuchs</i> Die Motive der Wohnstandortwahl und die Bewohnerstruktur innenstadtnaher Neubaugebiete am Beispiel von Hannover	83
<i>Marco Schmidt</i> Kleinräumige Ausdifferenzierungen von demografischen Prozessen in der Stadt – Fallstudien aus Kiel	93
<i>Rüdiger Meng, Ansgar Schmitz-Veltin und Christina West</i> Wohnen in der Stadt? – Wohnwünsche intraurban wachsender Haushalte und potenzieller Reurbanisierer am Beispiel der Stadt Mannheim	103
<i>Josef Fischer</i> Zur aktuellen und künftigen Bevölkerungsentwicklung in Leipzig	113



## Vorwort

In letzter Zeit mehren sich positive Aussagen über die Entwicklung der Städte: „Wohnen in der Stadt wird zunehmend wieder beliebt“; „Wir erleben eine Renaissance der Innenstädte“ – so oder ähnlich lauten die Überschriften vieler aktueller Beiträge.

Betrachtet man die Entwicklung der letzten Jahre in Deutschland, dann zeigt sich eine Gleichzeitigkeit von Städten mit wachsender, stagnierender oder schrumpfender Bevölkerung. Die Prognosen unterschiedlicher Forschungsinstitute lassen erwarten, dass wir es auch in Zukunft mit einem Nebeneinander von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum zu tun haben werden. Geht also die Zeit der Stadtfucht, der Prozess der Suburbanisierung allmählich zu Ende? Gibt es Anzeichen für eine anhaltende, echte Trendwende, für vermehrte Land-Stadt-Wanderungen, für eine Rückwanderung in die Stadt und damit für eine zunehmende Reurbanisierung?

Um ein realistischeres Bild über die demographische Entwicklung zu erhalten und die Vielfalt städtischer Entwicklungen zwischen Suburbanisierung und Reurbanisierung herauszuarbeiten, haben der Arbeitskreis „Städte und Regionen“ der Deutschen Gesellschaft für Demographie (DGD) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Bonn gemeinsam vom 6. - 7. Dezember 2007 in Berlin eine Tagung initiiert. Dort wurden auf die vielen offenen Fragen anhand von Fakten und Trends kompetente Antworten diskutiert.

In der vorliegenden Arbeit stellen Referenten dieser Tagung die Ergebnisse ihrer Forschungsarbeiten vor, die sie im Rahmen der Tagung präsentierten. Die Palette der Beiträge ist dabei groß. Neben zentralen Themen wie Suburbanisierung und Reurbanisierung werden auch kleinräumige Strukturen und Trends der demographischen Entwicklung diskutiert. Zahlreiche konkret stadtbezogene Analysen und Prognosen illustrieren, wie vielfältig die demografische Entwicklung der Städte ist. Die Strukturen und Trends der demographischen Entwicklung werden hier auch im innerstädtischen Kontext thematisiert.

Hervorhebenswert ist im Zusammenhang mit dieser Tagung auch, dass es den Organisatoren im Vorfeld gelungen ist, gemeinsam mit der Mehrzahl der beteiligten Referenten eine kurze Diskussionsgrundlage zu den wesentlichen Strukturen und Trends des demographischen Wandels in den Städten Deutschlands zu formulieren, in der sie sich gemeinsam zu vielen der relevanten Fragen positionieren. Der Verlauf der Tagung zeigte, dass dieses Vorgehen von den Teilnehmern sehr positiv aufgenommen wurde, was sie den Beteiligten mit einer aktiven und differenzierten Diskussion dankten. Diese „Thesen“ wurden der vorliegenden Publikation vorangestellt.

Die Tagung, die von der Fachöffentlichkeit mit großem Interesse aufgenommen wurde, wird im Dezember 2008 ihre Fortsetzung finden. Dann werden die Ländlichen Räume im Mittelpunkt des Interesses stehen, die im Ergebnis der Bevölkerungsentwicklung ja vor nicht weniger großen Herausforderungen stehen.

Dr. Charlotte Höhn  
Professorin und Direktorin  
Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung





## Städte im demografischen Wandel

Dezembertagung des Arbeitskreises  
"Städte und Regionen" der DGD  
in Kooperation mit dem BBR

6. - 7. Dezember 2007 in Berlin

### Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands

- Diskussionsgrundlage -



#### Autoren:

Dr. Josef Fischer, Stadt Leipzig  
Kim Gerber, Universität zu Köln  
Dr. Günter Herfert, Leibniz-Institut für Länderkunde  
Michaela Hirschle, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Andreas Kaiser, HafenCity Universität Hamburg,  
Prof. Dr. Bernhard Köppen, Universität Koblenz-Landau  
Priv.-Doz. Dr. Caroline Kramer, Universität Karlsruhe  
Dr. Steffen Maretzke, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Antonia Milbert, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Prof. Dr. Carmella Pfaffenbach/ RWTH Aachen  
Dr. Jörg Pohlen, HafenCity Universität Hamburg,  
Claus Schlömer, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Marco Schmidt, Christian-Albrechts-Universität zu Kiel  
Markus Sigismund, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Dr. Gabriele Sturm, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn



## **(1) Die demografische Entwicklung der Städte bewegt sich zwischen Wachstum und Schrumpfung.**

Bei den deutschen Großstädten gibt es ein Nebeneinander von bevölkerungswachsenden und bevölkerungsschrumpfenden Städten. Dieses Nebeneinander hat zum einen vor allem eine Ost-West-Dimension. Zum anderen zeigt es sich auf der Stadtteilebene in allen Städten und unabhängig vom innerstädtischen Lagetyp – in schrumpfenden, wie in wachsenden Städten. Entgegengesetzte Dynamiken finden sich also dicht beieinander.

Eine große Konkurrenz gibt es um die innerstädtischen Wohnstandorte, die sich in der Regel in stark angespannten Wohnungsmärkten zeigt. Die mancherorts zu konstatierende Reurbanisierung bringt für die betroffenen Städte in der Regel jedoch keine Zunahme der Hauptwohnbevölkerung in der Innenstadt mit sich, weil die Zugezogenen sich ihren neuen Wohnstandort vorrangig in den preiswerteren Stadtrandlagen suchen. Entsprechend führt das knappe Wohnungsangebot vor allem in den westdeutschen Wachstumsräumen nach wie vor zu einer Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen an den Stadtrand oder gar – insbesondere in süddeutschen Städten – ins Umland. Reurbanisierung und Suburbanisierung liegen in diesen Fällen also dicht beieinander. Im Gegensatz dazu weisen die ostdeutschen und altindustriell geprägten westdeutschen Städte wegen ihrer meist entspannten Wohnungsmärkte keine Suburbanisierungsverluste mehr auf.

## **(2) Wanderungen waren und bleiben eine wichtige Stellgröße des demografischen Wandels der Städte.**

Die Bevölkerungsentwicklung der Kernstädte wird in starkem Maße durch Wanderungen bestimmt. Während in den westdeutschen Städten insbesondere die internationalen Wanderungen bedeutsam sind, prägen in den ostdeutschen Kernstädten – außer Berlin – vor allem die interregionalen Wanderungen die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung.

Während die Außenwanderungsgewinne in den westdeutschen Kernstädten die Gestorbenenüberschüsse und Binnenwanderungs-, hier auch Suburbanisierungsverluste meist kompensierten, so dass sich per Saldo oft ein leichter Bevölkerungszuwachs einstellte, konnten die Außenwanderungsgewinne der ostdeutschen Städte den zum Teil drastischen Rückgang ihrer Bevölkerung nur mindern, aber nicht verhindern. Damit profitierten vor allem die westdeutschen Städte von den selektiven Wanderungsgewinnen, werden sie doch in einem überdurchschnittlichen Maße von jungen Menschen getragen.

Die Außenwanderungsgewinne, die sich in starker Abhängigkeit von den politisch gesetzten Rahmenbedingungen gestalten, weisen eine große Schwankungsbreite auf. Sie verringerten sich in den ost- und westdeutschen Städten seit 1990. Der gesetzliche Rahmen bewegt sich zwischen restriktiver Zugangsregelung (dies gilt unter anderem für alle Nicht-EU-Bürger sowie für Personen aus den neuen EU-Mitgliedsländern, für die die Arbeitskräftefreizügigkeit erst 2011 wirksam wird) und uneingeschränkter Bewegungsfreiheit des Humankapitals (Personen des EU-Raums). Ändert sich etwas an diesen Regeln, kann sich auch die Außenwanderungsbilanz der Städte sehr schnell ändern.

Gemessen am siedlungsstrukturellen Kreistyp „Kernstadt“ wiesen sowohl die west- als auch die ostdeutschen Kernstädte in der Vergangenheit meist Binnenwanderungsverluste auf. Diese verringerten sich aber kontinuierlich und kehren sich aktuell zum Teil in leichte Binnenwanderungsgewinne um. Ob es sich dabei um einen neuen Trend handelt, der sich auch künftig fortsetzen wird, kann derzeit aber noch nicht eindeutig vorhergesagt werden, zumal sich gerade in den ostdeutschen Städten mit dem absehbaren Rückgang der 18- bis unter 30-Jährigen die Hauptquelle ihrer gegenwärtigen Wanderungsgewinne halbieren wird und zukünftige, eventuell wieder in das Umland gerichtete Migrationsentscheidungen trotz empirischer Hinweise auf einen möglichen Einstellungswandel nur schwer antizipierbar sind.

Auf jeden Fall können sich hinter diesen pro-urbanen Wohnstandortentscheidungen, die sozial und auch demografisch hoch selektiv sind, signifikante Umverteilungsprozesse verbergen, die die derzeitige und zukünftige Bevölkerungsstruktur von Stadtteilen und städtischen Teilräumen maßgeblich prägen. Innerstädtische Segregationsprozesse können durch diese Entwicklungen sowohl gemildert als auch verstärkt werden.

### **(3) Zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Gibt es eine Renaissance der Städte und damit eine Verlagerung von der Suburbanisierung hin zur Reurbanisierung?**

Suburbanisierungsprozesse waren bislang ein steter Begleiter der städtischen Bevölkerungsentwicklung. Diese Prozesse wurden und werden in den alten und neuen Bundesländern aber durch sehr unterschiedliche Ausgangs- und Rahmenbedingungen geprägt. Während sich in den alten Ländern bereits seit den 1960er Jahren eine Umverteilung von Bevölkerungsanteilen zu Lasten der Kernstädte beobachten lässt, die dort in mehreren Wellen verlief und in den 1990er Jahren einen letzten Höhepunkt erlebte, konnten sich diese stadtreionalen Dekonzentrationsprozesse in den neuen Ländern erst mit der politischen Wende 1990 uneingeschränkt entfalten. Aufgrund des angestauten und unbefriedigten Nachholbedarfs zeichnete sich die ostdeutsche Suburbanisierung vor allem in den ersten Jahren durch eine äußerst hohe Dynamik aus.

Während diese Stadt-Umland-Wanderungen der 1990er Jahre in den ostdeutschen Städten den latenten Bevölkerungsrückgang weiter verstärkten, konnten die westdeutschen Städte diese Verluste meist durch Binnen-, Außenwanderungsgewinne und/oder Geburtenüberschüsse kompensieren. Seit Ende der 90er Jahre hat sich die Suburbanisierung in Ostdeutschland nicht nur drastisch abgeschwächt. Sie ist mit Ausnahme der Suburbanisierunginsel Berlin und vereinzelter, eng umrissener „Speckwürfel“ in den weiteren Verdichtungsräumen sogar zum Stillstand gekommen. Viele Städte realisieren inzwischen sogar Wanderungsgewinne, teilweise auch gegenüber ihrem direkten Umland. Trotzdem scheint es noch zu früh, um von einer „Renaissance der Stadt“ oder einem Trend zur „Reurbanisierung“ sprechen zu können. Zumindest wurde mit der „Renaissance der Städte“ aber schon eine klare Bezeichnung für diesen aktuell zu beobachtenden „neuen Trend“ gefunden.

Die im Kontext dieses Prozesses oftmals als logische Konsequenz konstatierte Reurbanisierung ist bislang jedoch nur ungenügend definiert, so dass unter dem Oberbegriff Reurbanisierung ganz unterschiedliche Prozesse oder Ausprägungen subsumiert werden. Die Palette reicht hier vom absoluten, über den relativen Bedeutungszuwachs bis hin zur verstärkten Gentrification. Im klassischen Sinne bedeutet Reurbanisierung die absolute und/oder relative Bedeutungszunahme der Bevölkerung in der Kernstadt gegenüber ihrem Umland, eine Begriffsabgrenzung, nach der es auch in schrumpfenden Regionen Reurbanisierung geben kann.

Im Zuge der nachlassenden Dynamik der Suburbanisierungstendenzen und ihrer Überlagerung durch Reurbanisierung stellt sich natürlich die Frage, ob sich hier ein Trendbruch in der städtischen Entwicklung abzeichnet. Bislang zeigen sich diese städtischen Konzentrationsprozesse vor allem in Ostdeutschland, wo der Anteil der interregionalen Wanderungen an den Zuzügen in die Kernstädte wächst, die Zuwanderungen aus dem Umland hingegen marginal bleiben. Per Saldo handelt es sich dabei bislang nur um vereinzelte, durchaus markante Reurbanisierungsinselfen, inmitten einer demografischen Schrumpfungslandschaft.

Da diese Prozesse hauptsächlich von jungen Migranten (18 bis unter 35 Jahre) getragen werden, könnte diese Entwicklung einerseits nur das Ergebnis eines Struktureffektes sein, da sich diese stark besetzte Kohorte der „DDR-Babyboomer“ gerade (noch) in der Phase ihrer ersten Haushaltsgründung befindet. Andererseits ist anzunehmen, dass diese Reurbanisierungsinselfen aufgrund ihrer Attraktivität auch in Zukunft ein bevorzugtes Ziel interregionaler, zunehmend auch internationaler Wanderungen sein werden. Auch in Westdeutschland wird die aktuelle Reurbanisierung tendenziell stärker von jüngeren Menschen getragen. Die anderen Altersgruppen der Bevölkerung, insbesondere die Generation 55+, der von den unterschiedlichsten Seiten (Planung, Immobilienwirtschaft ...) ein erhebliches Reurbanisierungspotenzial zugeschrieben wird, sind demgegenüber weder in Ost- noch in Westdeutschland ein signifikanter Träger der Reurbanisierung.

Die grundsätzliche, empirisch gesicherte Feststellung einer gestiegenen Wertschätzung der Innenstadt als Wohnstandort ist in der Tat eine bemerkenswerte Erkenntnis, mit Konsequenzen für Stadtpolitik und Planung, für die Finanz-, Wohnungs- und Immobilienmärkte. Dies allein reicht aber nicht aus, um Reurbanisierung als den zukünftig bedeutsam(st)en Stadtentwicklungsprozess verlässlich zu identifizieren. Trotz nachweisbarer Wanderungsgewinne einzelner Städte und plausibler Hypothesen zur Reurbanisierung, finden sich auch viele stichhaltige Argumente, die einer stärkeren Ausbreitung dieser Entwicklung

widersprechen. So gestaltet sich die Ausprägung der Reurbanisierungsprozesse lokal/regional noch äußerst heterogen und spezifisch, wobei sich ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Raumeinheiten, von Sub-, Re- und Disurbanisierungsprozessen zeigt. Entsprechend diversifiziert und polarisiert sich das Bild der demografischen Entwicklung deutscher Stadtregionen immer weiter. Angesichts dieser Vielfalt ist anzunehmen, dass sich auch die Reurbanisierung nicht zu einem Leittrend der städtischen Bevölkerungsentwicklung erheben, sondern nur punktuell auftreten wird.

Von den selektiven, stadtwärtsgerichteten Wanderungsgewinnen profitieren bislang nur wenige Städte und dort vor allem die attraktiven Wohnquartiere, die klar umrissen sind. Diese „Renaissance der Stadt“ geht in den betroffenen Städten demnach mit Gentrifizierungstendenzen einher, die eher für Segregation und räumliche Polarisierung, statt für eine nachhaltige städtische Entwicklung stehen. In den neuen Ländern kann sich eine solche Entwicklung nur schwer vollziehen, da sich dort aufgrund der meist entspannten regionalen Wohnungsmärkte auch einkommensschwächere Haushalte Wohnungen in attraktiveren Lagen leisten können.

#### **(4) Die Städte, insbesondere die ostdeutschen, sind wegen ihres traditionell niedrigen Geburtenniveaus und vorherrschender Binnenwanderungsverluste Vorreiter der demografischen Alterung.**

Aufgrund des geringen Geburtenniveaus in ganz Deutschland, das den Ersatz der Elterngeneration schon lange nicht mehr sichert, altert auch die städtische Bevölkerung kontinuierlich. Zeichneten sich die westdeutschen Städte Anfang der 90er Jahre gegenüber den ostdeutschen noch durch eine vergleichsweise ungünstige Altersstruktur der Bevölkerung, also durch einen höheren Anteil älterer Menschen aus, so hat sich dies bis 2005 ins Gegenteil verkehrt. Die starken Geburteneinbrüche in der ersten Hälfte der 1990er Jahre, hohe Binnenwanderungsverluste an die alten Länder sowie an das eigene Umland, infolge der sich nun erstmals frei entfaltenden Suburbanisierungsprozesse, brachten gerade für die ostdeutschen Städte eine massive demografische Alterung mit sich, die man in dieser regionalen Breite und Intensität bislang kaum kannte. Die Städte im Westen konnten ihre Altersstruktur demgegenüber annähernd stabil halten und sind nur geringfügig gealtert.

Die Wanderungsgewinne aus dem Ausland milderten sowohl in den ostdeutschen, vor allem aber in den westdeutschen Städten die Intensität dieses Alterungsprozesses, weil überdurchschnittlich viele 18- bis unter 30-Jährige an den Zuzügen aus dem Ausland beteiligt waren. Da sich die Außenwanderungsgewinne der Städte seit Anfang der 90er Jahre bundesweit deutlich verminderten, gehen von der Außenwanderung inzwischen aber immer weniger dämpfende Wirkungen auf die Intensität des Alterungsprozesses aus. Auch die Binnenwanderungsverluste der ost- und westdeutschen Kernstädte haben sich spürbar verringert, zum Teil sogar in leichte Gewinne gewandelt. Damit geht von den Binnenwanderungen derzeit nur eine geringe oder gar keine Forcierung der demografischen Alterung der Städte mehr aus.

#### **(5) Es sind eher nicht die großen Städte, die bundesweit die günstigste demografische Entwicklung aufweisen.**

Die Parallelität von Wachstum und Schrumpfung der Bevölkerungszahl betrifft alle Kategorien der Stadttypen: es gibt wachsende und schrumpfende Großstädte, wachsende und schrumpfende Mittelstädte, wachsende und schrumpfende Kleinstädte. In der Regel weisen die Städte eine ungünstigere Bevölkerungsentwicklung als die Landgemeinden auf. Während sich die westdeutschen Klein- und Mittelstädte seit 1995 dynamischer als die Großstädte entwickelten, wiesen gerade diese Städte in den neuen Ländern die relativ stärksten Bevölkerungsverluste auf.

Für die Mehrzahl der ostdeutschen Städte sind Bevölkerungsverluste bereits Realität. Diese resultieren nahezu gleichermaßen aus Sterbeüberschüssen und Wanderungsverlusten. In nahezu allen westdeutschen Städten konnten die ausgeprägten Sterbeüberschüsse dagegen durch hohe Außen- und/oder Binnenwanderungsgewinne kompensiert werden, so dass diese per Saldo meist noch Bevölkerungszuwächse realisierten. Tendenziell werden sich diese Trends der städtischen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 fortsetzen.

**(6) Die zukünftigen Seniorinnen und Senioren werden sich von den bisherigen Älteren unterscheiden, denn sie haben andere Lebensstile entwickelt und möchten sie im Ruhestand beibehalten.**

Für die weiteren Planungen kann man davon ausgehen, dass sich die zukünftigen Seniorinnen und Senioren von denen der heute älteren Generation deutlich unterscheiden werden, da sie durch Bildungsexpansion, Emanzipation und Partizipation über andere Ansprüche und Potenziale verfügen. Erste Ergebnisse aus einer Pilotstudie der Großstadtregion München deuten darauf hin, dass sich zum Teil aufgrund dieser gesellschaftlichen Prozesse neue Lebensstile entwickelt haben, die für diese Altersgruppe bisher noch nicht bekannt waren. Für die verschiedenen Lebensstile finden sich in der Stadt und ihrem Umland unterschiedliche „Bühnen“, auf denen die Verwirklichung der jeweiligen Ansprüche an das Wohnen, das Wohnumfeld und die verschiedenen Infrastrukturangebote stattfinden kann. Die Palette der Lebensstile reicht von eher traditionellen Typen, die am Stadtrand oder in suburbanen Gemeinden im Eigenheim wohnen und dem Altern eher gelassen entgegen sehen, über Typen, die das moderne Bildungsbürgertum vertreten, bis hin zu zwei neuen, bisher in der Lebensstil-Forschung unbekannt Typen in dieser Altersgruppe. Diese Typen pflegen entweder einen alternativ-kreativen Lebensstil (Alt-68er) oder sind extrem körper- und fitnessbetont (Junggebliebene). Vertreter dieser beiden Lebensstiltypen finden sich vorwiegend in den innenstadtnahen Wohngebieten und zeichnen sich durch ein Verdrängen ihres Älterwerdens aus.

Für die Planungen nach dem Eintritt in den Ruhestand wird von dem Großteil der zukünftigen Älteren erwartungsgemäß ein Verbleib am Wohnstandort präferiert, insbesondere von Haushalten, die bereits innerstädtisch im Wohneigentum leben. Wenn es jedoch Umzugsabsichten gibt, so sind sie eher von den Umlandgemeinden in die Stadt (zurück) gerichtet als umgekehrt, das heißt hier entspricht das beabsichtigte Verhalten bereits nicht dem der heutigen Seniorengeneration, die derzeit noch die Städte verlässt. In das Ausland zieht es vorwiegend nur diejenigen, die dort jetzt schon über einen Zweitwohnsitz verfügen – und dann auch nur für einen Teil des Jahres und nicht dauerhaft. Hinter diesen Planungen steht als zentrale Frage: „Werde ich mir das Wohnen in der Stadt (hier speziell: in München) im Alter noch leisten können?“, die vor dem Hintergrund des hohen Mietpreisniveaus nachvollziehbar ist. Die heutige Generation 50plus denkt durchaus über alternative Wohnformen, wie zum Beispiel generationsübergreifendes Wohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften nach, die sich allerdings von den in der Jugend selbst praktizierten WGs unterscheiden sollten.

Für die künftige Stadtentwicklung lassen sich daraus folgende Schlussfolgerungen ziehen: Altersgerechtes Wohnen muss in Zukunft nicht nur kostengünstig sein, sondern auch alternative Wohnformen vorsehen, die dem Wunsch nach einem Verbleib in der Stadt nachkommen. Die künftige Senioren-Generation wird voraussichtlich erst in einem sehr hohen Alter so genannte altengerechte Infrastrukturen benötigen – vorerst werden vor allem Angebote für „das gut erhaltene Mittelalter“ nachgefragt, da die aktuellen Lebensstile so lange wie möglich beibehalten werden sollen.

**(7) Die Städte müssen den Großteil der Integrationsarbeit leisten, die sich künftig noch stärker auf die Städte konzentrieren wird.**

Die Integration von ausländischen Mitbürgern ist eine Herausforderung, die in besonders starkem Maße von Städten, insbesondere den größeren, getragen werden muss.

Aufgrund der regional unterschiedlichen ökonomischen und sozial-kulturellen Entwicklung in den vergangenen 50 Jahren hat sich die ausländische Bevölkerung sehr unterschiedlich auf die Stadtregionen in Deutschland verteilt. Gemessen am Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Einwohnerzahl leben in den ostdeutschen Stadtregionen noch immer deutlich weniger Ausländer als in den westdeutschen.

Im europäischen Vergleich ist die residentielle Segregation der Migranten in deutschen Großstädten, die unter anderem von deren Herkunft und möglicherweise von der Dauer ihres bereits in Deutschland verbrachten Lebens abhängig ist, im Durchschnitt nicht übermäßig groß.

## **(8) Für eine stabile demografische Entwicklung brauchen die Städte eine leistungsfähige Wirtschaft.**

Die demografische Entwicklung der Städte gestaltet sich in starker Abhängigkeit von ihrer wirtschaftlichen Situation. Städte mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung und/oder einem relativ niedrigen Niveau der Arbeitslosigkeit weisen eine günstige Bevölkerungsstruktur und -entwicklung auf. Dieser Zusammenhang sticht insbesondere durch die Ost-West-Disparitäten seit der deutschen Einheit hervor und hat sich in den letzten Jahren weiter verstärkt.

Die Menschen reagieren auf strukturelle Unterschiede vor allem über ihr Wanderungsverhalten. Während „attraktive“ Städte Wanderungsgewinne realisieren, weisen die „strukturellschwächeren“ Städte meist starke Abwanderungen, vor allem Fernwanderungen auf.

Neben den vielen ostdeutschen Städten sind das Ruhrgebiet wie auch das Saarland anschauliche Beispiele für diese Wechselwirkungen. Während dort mit der Industrialisierung die Urbanisierungs- und in deren Folge auch die Suburbanisierungsprozesse relativ früh einsetzten, verstärkten sich nun mit dem industriellen Niedergang die Abwanderungen, bei denen es sich vor allem um Fernwanderungen, aber auch um Wanderungen aus den Kerngebieten in die Ballungsrandzonen handelt.

## **(9) Reurbanisierung, wenn sie denn stattfindet, braucht ein ausreichendes und differenziertes Angebot an Wohnraum.**

Die Wertschätzung städtischer Wohnstandorte ist nicht neu. Unbestritten ist die Affinität zum städtischen Wohnen bei den jungen Haushalten. Bereits seit Jahren stützen sie durch ihren Zuzug in die Städte die demografische Entwicklung. Die hohen Mieten- und Immobilienpreisunterschiede zwischen Stadt und Umland sind sicherlich jedoch nicht alleine Ausdruck eines Nachfrageüberhangs dieser Zielgruppe. Wanderungsmotivbefragungen belegen, dass heute wie auch bereits in den 90er Jahren die Mehrzahl der Stadt-Umland-Wanderer gerne in der Stadt geblieben wäre, wenn sie ein geeignetes und bezahlbares Angebot gefunden hätten. Dies gilt im Übrigen auch für Familien. Die Wanderungsverluste an das Umland markieren heute wie in den vergangenen Jahren daher mehrheitlich keine „Stadtflucht“, sondern sind Gradmesser für das Defizit an geeigneten und bezahlbaren städtischen Wohnangeboten.

Der weitere Entwicklungspfad der Städte wird insofern gleichermaßen in ihrer qualitativen und quantitativen Dimension durch die Entwicklung des Wohnungsangebots vorgezeichnet. Die nachhaltige Entspannung auf den Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren hat in einigen Regionen die Suburbanisierung gebremst und damit maßgeblich die Debatte zur Renaissance der Städte ausgelöst. Für die weitere demografische Entwicklung der Städte ist es richtungweisend, inwieweit die Kommunen und Investoren diese Entwicklung durch die Schaffung geeigneter Wohnangebote in die Zukunft verlängern können.

Diese Herausforderung zeigt sich in drei Konstellationen mit regional unterschiedlichen Gewichten:

### **1. Das Wohnangebot reicht nicht aus**

Dies gilt pauschal für die wenigen noch wachsenden Regionen. Der Wohnungsneubau deckt gerade die steigende Wohnflächennachfrage der ansässigen Bevölkerung ab. Daher sind in den wachsenden Regionen die Wanderungsverluste an das Umland nahezu ungebrochen hoch. Eine Trendwende ist nicht erkennbar. Die Bautätigkeit in den großen Städten hat sich in den vergangenen zehn Jahren sogar halbiert. In den schrumpfenden Städten sind nur die attraktiven Teilmärkte von dieser Entwicklung betroffen. Im Ergebnis werden auch die wachsenden Städte beziehungsweise diese Teilmärkte aufgrund des begrenzten Wohnungsangebotes ihren Bevölkerungsstand nicht halten können. Vor diesem Hintergrund ist eine Debatte, ob sich die Präferenz für städtisches Wohnen erhöht hat, rein akademischer Natur, wenn überhaupt nur ein Bruchteil der Nachfrage gedeckt werden kann.

## 2. Das Wohnangebot ist nicht hinreichend differenziert

Zwischen den Polen des klassischen Einfamilienhauses und dem verdichteten Geschosswohnungsbau fehlt es an Angeboten, die den ausdifferenzierten Lebensstilen und den unterschiedlichen Anforderungen im Lebenszyklus gerecht werden. Jüngere Untersuchungen zeigen vor allem für die älteren Geschosswohnungsbestände in den Städten erheblichen Anpassungsbedarf. Aufgrund der älteren Bau- altersstruktur ist der Anpassungsbedarf bezogen auf bauliche Veränderungen in der Wohnung sowie im Wohnumfeld in den Städten im Durchschnitt höher und damit teurer als im Umland. Ergänzt durch den steigenden energetischen Erneuerungsbedarf geraten die Eigentümer vor allem in entspannten Märkten immer stärker in ein Entscheidungs-dilemma: Investieren sie nicht, sind die Wohnungen für weite Zielgruppen nicht konkurrenzfähig. Investitionen jedoch müssen durch höhere Mieten und Preise erwirtschaftet werden, die sich angesichts der vergleichsweise billigen Neubauproduktion auf der grünen Wiese häufig nicht erzielen lassen.

## 3. Familien haben eine geringere Zahlungsbereitschaft

Die Zielgruppe der Familien hat üblicherweise eine geringere Zahlungsbereitschaft beziehungsweise -möglichkeit je Quadratmeter Wohnfläche. Aufgrund der notwendigen größeren Wohnungen reagieren sie daher mit ihren Standortentscheidungen besonders preissensibel. Durch deutliche Veränderungen bei den Mobilitätskosten und den steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Eigenheimzulage, Pendlerpauschale), vor dem Hintergrund sinkender Bestandsimmobilienpreise und steigender energetischer Anforderungen etc. werden die finanziellen Rahmenbedingungen der Standort- und Wohnungswahl aktuell neu austariert. Ein einheitliches Muster ist noch nicht erkennbar.

Die Bewältigung dieser Herausforderungen dürfte für die weitere demografische Entwicklung der Städte von weitaus höherer Bedeutung sein, als mögliche Veränderungen der Präferenzen für das städtische Wohnen.

### **(10) Von der Gunst des Bevölkerungszuwachses, zumindest aber stabiler Entwicklung, werden langfristig immer weniger Städte profitieren.**

Auch in der Zukunft wird es in Deutschland ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Städten geben. Tendenziell werden dabei immer mehr Städte vom Wachstum zur Schrumpfung wechseln. Dies liegt vor allem am niedrigen Geburtenniveau, das sich langfristig nicht verbessern und einen Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung forcieren wird, der auch in den Städten immer höhere Gestorbenenüberschüsse erwarten lässt. Ein Wachstum der Städte wird somit tendenziell immer weniger aus einer günstigen Altersstruktur der Bevölkerung denn aus Binnen- und/oder Außenwanderungsgewinnen resultieren. Damit ist eine erfolgreiche demografische Entwicklung der Städte künftig noch stärker als bislang von Wanderungsgewinnen abhängig, wobei die Zuwanderungen aus dem Ausland eine weitere Internationalisierung der städtischen Bevölkerung mit sich bringen, woraus wachsende Bedarfe zur Integration dieser Bevölkerungsgruppe resultieren.

Der Großteil der städtischen Wanderungsgewinne erfolgte bislang in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Da diese künftig jedoch abnehmen wird, im Westen nach 2012 eher langsam und stetig im Osten dagegen massiv ab circa 2008, wird vor allem den ostdeutschen Städten die Hauptquelle ihrer Wanderungsgewinne wegbrechen. Die demografische Alterung wird in den Städten langsamer als im Umland und im ländlichen Raum verlaufen.

Der Ost-West-Gegensatz wird auf der Ebene der Städte deutlich geringer ausfallen als auf der Ebene des ländlichen Raumes, wobei auch innerhalb der alten Länder für die verschiedenen Stadttypen (Wirtschaftsstruktur, großräumige Lage) eine polarisierte demografische Entwicklung zu erwarten ist.

## **(11) Die zunehmende Heterogenität der städtischen Bevölkerungsentwicklung und die anhaltende Internationalisierung der Bevölkerung stellen die Stadtentwicklungspolitik vor zum Teil völlig neue Herausforderungen.**

Die große Heterogenität der demografischen Entwicklung und die absehbar steigende Zahl von Städten mit Bevölkerungsrückgang gehen mit einer wachsenden Gefährdung der Tragfähigkeit vieler Zentren einher. Zwar konzentriert sich diese Herausforderung derzeit noch stärker auf die ostdeutschen Städte, hier insbesondere auf die Klein- und Mittelstädte. Über kurz oder lang müssen sich aber auch die westdeutschen Städte auf diese Konsequenz des Bevölkerungsrückgangs einstellen, da dieser Trend angesichts der derzeitigen Trends von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung nicht umkehrbar ist.

Die große Herausforderung für die Raumentwicklungspolitik resultiert vor allem aus den rückläufigen Nachfragepotenzialen in den Einzugsbereichen der zentralen Orte, die einer effizienten Auslastung der stadttechnischen und sozialen Infrastruktur zunehmend im Wege stehen. In den ostdeutschen Städten kommt erschwerend hinzu, dass sie ohnehin nur über ein vergleichsweise schwach entwickeltes Städtesystem verfügen und außerhalb ihrer Stadtregionen meist von noch stärker schrumpfenden ländlichen, oft peripher gelegenen Räumen umgeben sind.

Um den Anspruch auf gleichwertige Lebensbedingungen aufrecht erhalten zu können, muss die Regionalplanung zu einer weiteren Straffung des Zentrale-Orte-Systems ermutigt werden, die die langfristige Tragfähigkeit öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen, den effektiven Einsatz öffentlicher Mittel, die Aufrechterhaltung privater Infrastrukturen und die Schaffung von Synergieeffekten sicherstellen. Diese politischen Entscheidungen zur Anpassung des Zentrale-Orte-Systems an die veränderte Nachfrage erfordern Mut und Beharrungsvermögen, aber auch Investitionen in die Zukunft von Standorten, die entsprechende Potenziale aufweisen.

Das System der Daseinsvorsorge muss künftig stärker gebündelt und konzentriert werden, damit es auch bei verminderter sowie strukturell veränderter Nachfrage tragfähig bleiben und insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen hohe Qualitätsstandards bewahren kann. Die weitere Reduzierung der Zahl zentraler Orte, die Bildung von Städteverbänden zur kooperativen Funktionsteilung, die Verbesserung und Vereinheitlichung der elektronischen Verwaltung sind wichtige Bausteine in dem dafür erforderlichen Instrumentenpaket. Um die Nachteile notwendiger Konzentrationsprozesse für den Bürger ausgleichen zu können, wird die Versorgung der Bevölkerung mit temporären, mobilen und/oder flexiblen Infrastrukturen und Verwaltungsangeboten immer wichtiger.

Für die Länder, Städte und Regionen bringt der demografische Wandel zudem die Notwendigkeit mit sich, ihre raumbezogenen Ziele zu überprüfen und die Instrumente an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Dafür ist eine kritische Auseinandersetzung mit bisherigen Planungs- und hierbei insbesondere Wachstumsparadigmen unumgänglich, weil gerade die Gestaltung von „Schrumpfung“ einer sensiblen und anspruchsvollen Planung bedarf. Diese neuen Herausforderungen brauchen Entscheidungen, die bei den aktuell zu beobachtenden Anpassungsbemühungen zur Straffung des Zentrale-Orte-Systems durchaus noch mutiger hätten ausfallen können. Was nutzt eine Straffung dieses Systems, wenn es schon wenige Jahre später durch die demografische Entwicklung erneut in Frage gestellt wird? Untersuchungen haben gezeigt, dass die Zahl der Mittelzentren in Deutschland noch weiter reduziert werden könnte.

Die Politik nimmt die Herausforderungen des demografischen Wandels an. Raumordnung und Stadtentwicklungspolitik sind wichtige Themen, die durch vielfältige Programme und Aktivitäten umgesetzt werden. Zu nennen wären hier unter anderem die neuen Leitbilder der Raumordnung, die über das Leitbild „Daseinsvorsorge sichern“ auch die Gefährdung vieler Mittel- und Oberzentren problematisieren, die ihre Funktionen langfristig nicht effizient werden aufrechterhalten können. Im Leitbild „Wachstum und Innovation“ werden Metropolregionen, Wachstumskerne und Ankerpunkte der Daseinsvorsorge in Stabilisierungsräumen abgegrenzt, die maßgeblich von Städten geprägt und/oder getragen werden. Für die Räume mit Stabilisierungsbedarf wird ausdrücklich eine Stärkung vorhandener Verdichtungsansätze, unter anderem um Klein- und Mittelstädte, als Entwicklungskerne und Ankerpunkte gefordert, die vom demografischen Wandel besonders ungünstig betroffen sind. Auf die starken Bevölkerungsverlus-

te der ostdeutschen Städte hat die Politik unter anderem mit dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ reagiert, das eine qualitative Aufwertung der Städte, vor allem aber eine Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte zum Ziel hat, eine anspruchsvolle Zielstellung angesichts der hohen Dynamik des Bevölkerungsrückgangs. Seit kurzem gibt es auch ein Programm „Stadtumbau West“.

Der zunehmenden Internationalisierung der Bevölkerung, die insbesondere die westdeutschen Groß- und Mittelstädte betrifft, wird unter anderem mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ begegnet, das sich bundesweit der Verringerung der sozialen Polarisierungstendenzen innerhalb von Städten widmet.

Dem weiter wachsenden Anteil Älterer gilt es durch ein breites Spektrum an Maßnahmen/Aktivitäten zu begegnen, die sich zum einen auf den wachsenden Bedarf an neuen Wohnformen, an veränderten Freizeit- und Betreuungsangeboten einstellen, die es zum anderen aber auch ermöglichen, das große Potenzial an bürgerschaftlichem Engagement der älteren Menschen einzubinden.

Weitere Chancen ergeben sich derzeit vor allem in den ostdeutschen Städten unter anderem aus dem verminderten Druck auf die Wohnungsmärkte und die wachsende Möglichkeit, ungenutzte Ressourcen (zum Beispiel Wohn- und Gewerbeflächen) neuen Nutzungen zuzuführen, die zur Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität der Städte beitragen können.





**Hans-Peter Gatzweiler und Steffen Maretzke**

**Städte im demographischen Wandel – Stadtentwicklung zwischen Sub- und Reurbanisierung, Wachstum und Schrumpfung**

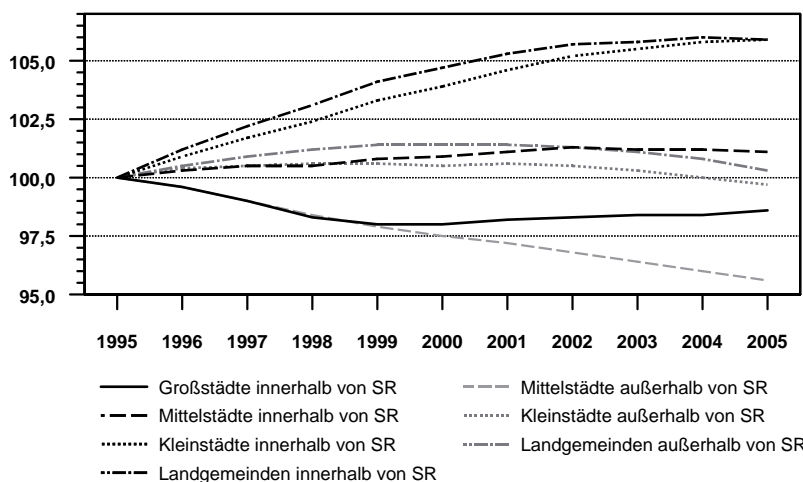
In letzter Zeit mehrten sich die Schlagzeilen, die von einer Trendwende in der Stadtentwicklung oder sogar von einer Renaissance der Städte sprechen (*Harlander 2007; Bodenschatz 2006; Geppert/Gornig 2003*). In diesen Kontext lassen sich auch Meldungen über beachtliche Vermarktungserfolge neuer innerstädtischer Wohnprojekte einordnen, die die öffentliche Wahrnehmung – häufig mit der Zielgruppe der Generation 55plus – prägen. Dabei deckt sich diese gefühlte Renaissance meist nicht mit den Zahlen aus der Meldestatistik und/oder den Befragungen (*Dittrich-Wesbuer/Osterhage 2007*). Wohin geht also die demographische Reise, in welche Richtung entwickeln sich die Städte im demographischen Wandel? Diese Fragen möchten wir versuchen, anhand von harten Fakten und Trends zu beantworten. Wir stützen uns dabei auf das räumliche Informationssystem des BBR, speziell die laufende Raum- und Stadtbeobachtung sowie die regionalisierte Bevölkerungsprognose des BBR.

**1 Ausgewählte demographische Strukturen und Trends**

Die demographische Entwicklung der Städte in Deutschland war seit 1995 durch eine Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung gekennzeichnet (*Milbert 2006*). Diese Entwicklung betraf alle Stadttypen, entsprechend finden sich wachsende und schrumpfende Großstädte, Mittelstädte, wie Kleinstädte. Im Durchschnitt wiesen die Städte eine ungünstigere Bevölkerungsentwicklung als die Landgemeinden auf.

Insgesamt verlief die Bevölkerungsentwicklung in den Städten innerhalb von Stadtregionen (SR) dynamischer beziehungsweise positiver als in den Städten, die außerhalb dieser Regionen liegen. Eine Analyse differenziert nach der Stadtgröße zeigt, dass sich die Mittel- und Kleinstädte deutlich günstiger als die Großstädte entwickelten (vergleiche Abbildung 1). So haben die Mittel- und Kleinstädte innerhalb der Stadtregionen von 1995 bis 2005 Bevölkerungsgewinne realisiert, während die Großstädte leichte Verluste hinnehmen mussten. Die Mittel- und Kleinstädte außerhalb der Stadtregionen waren dagegen von einem Bevölkerungsrückgang betroffen, der die Mittelstädte stärker als die Kleinstädte betraf. Die Landgemeinden sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Stadtregionen wiesen im Vergleich zu den Städten jeweils die günstigere Bevölkerungsentwicklung auf.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Städten\* und Landgemeinden Deutschlands, innerhalb und außerhalb der Stadtregionen (SR), 1995 bis 2005 (1995 = 100)**

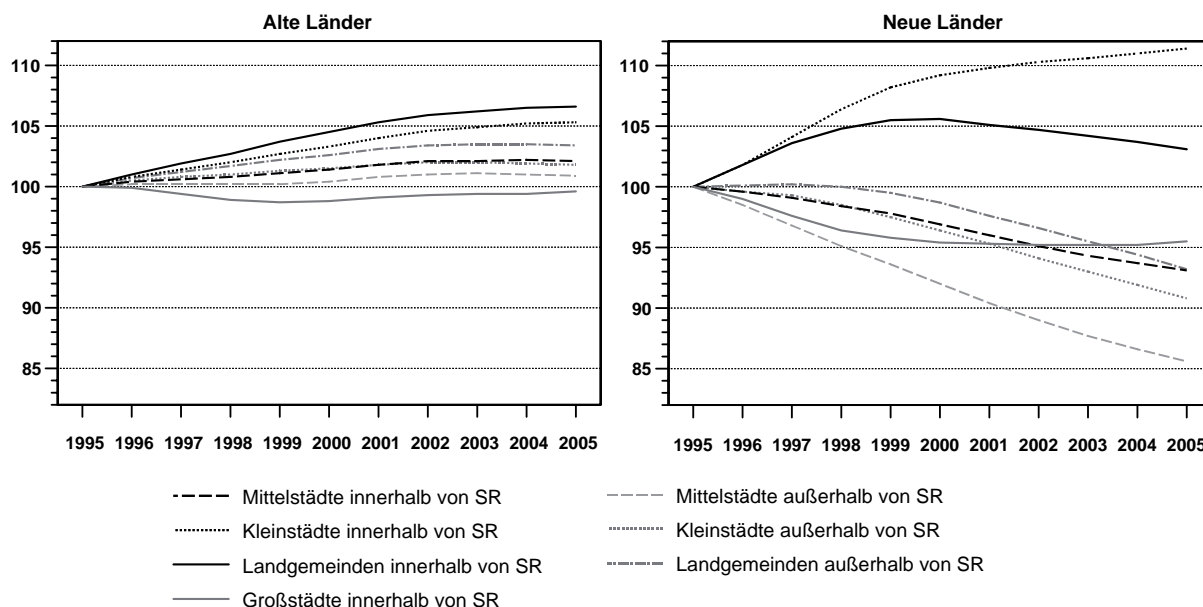


\* Großstädte (Kreisfreie Städte und Oberzentren über 100.000 Einwohner); Mittelstädte (Ober- und Mittelzentren über 20.000 Einwohner); Kleinstädte (Stadtrecht, Zentrum, unter 20.000 Einwohner)

Datenquelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBR, eigene Berechnungen

Die günstigere demographische Entwicklung der Klein- und Mittelstädte in Deutschland wurde fast ausschließlich von den westdeutschen Städten getragen, wiesen die ostdeutschen Klein- und Mittelstädte im Kontext aller Städte doch die größten Bevölkerungsverluste auf (vergleiche Abbildung 2, Tabelle 1).

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den Städten\* der alten und neuen Länder, innerhalb und außerhalb von Stadtregionen (SR), 1995 bis 2005 (1995 = 100)**



\* Großstädte (Kreisfreie Städte und Oberzentren über 100.000 Einwohner); Mittelstädte (Ober- und Mittelzentren über 20.000 Einwohner); Kleinstädte (Stadtrecht, Zentrum, unter 20.000 Einwohner)

Datenquelle: Laufende Raumbearbeitung des BBR, eigene Berechnungen

Während die ostdeutschen Städte mehrheitlich Wanderungsverluste verzeichneten, insbesondere die Klein- und Mittelstädte außerhalb der Stadtregionen, realisierten vor allem die westdeutschen Klein- und Mittelstädte innerhalb von Stadtregionen überdurchschnittliche Wanderungsgewinne. Da die Sterbeüberschüsse der westdeutschen Städte durchgängig deutlich niedriger als in den ostdeutschen Städten ausfielen – beziehungsweise es im Falle der Kleinstädte in Stadtregionen sogar noch Geburtenüberschüsse gab –, realisierten die westdeutschen Städte (mit Ausnahme der Großstädte) im Zeitraum 1995 bis 2005 noch immer Bevölkerungsgewinne. Die ostdeutschen Städte wiesen dagegen infolge der ungünstigen Kombination von hohen Sterbeüberschüssen und starken Wanderungsverlusten mehrheitlich überdurchschnittlich starke Bevölkerungsverluste auf, bis auf die ostdeutschen Kleinstädte und Landgemeinden innerhalb von Stadtregionen, die von Wanderungsgewinnen profitierten. Im Gegensatz zu den westdeutschen Großstädten wiesen die ostdeutschen Großstädte aber nicht die stärksten Bevölkerungsverluste auf. Die stärksten Bevölkerungsverluste konzentrierten sich in den neuen Ländern vielmehr auf die Mittel- und Kleinstädte außerhalb der Stadtregionen.

Beim natürlichen Saldo zeigten sich bundesweit die geringsten Unterschiede zwischen den Gemeindetypen (vergleiche Abbildung 3). Vom allgemeinen Trend kontinuierlich steigender Gestorbenenüberschüsse konnten sich im Zeitraum 1995 bis 2005 nur die Großstädte, wie die Mittelstädte außerhalb von Stadtregionen abkoppeln. Den stärksten Zuwachs der Gestorbenenüberschüsse wiesen die Kleinstädte und Landgemeinden auf. Im Ergebnis dieser Entwicklung realisierten seit 2002 auch die Kleinstädte innerhalb von Stadtregionen Gestorbenenüberschüsse, die gemeinsam mit den Landgemeinden innerhalb von Stadtregionen als einzige der hier untersuchten Gemeindetypen noch bis Ende der 1990er Jahre leichte Geborenenüberschüsse aufwiesen. Dieser Trend, hin zu wachsenden Gestorbenenüberschüssen, zeigt sich auch in der Entwicklung der Zahl der Städte mit Geborenenüberschüssen. Gab es 1995 noch 592 Städte dieser Qualität, so verringerte sich deren Zahl bis 2005 auf 347 (-41,4 %). Damit realisierten im Jahr 2005 nur noch 25,2 % der 1379 deutschen Städte Geborenenüberschüsse.

**Tabelle 1: Trends der demographischen Entwicklung in den Städten\* Deutschlands, 1995 bis 2005**

Regionaler Bezug	Bevölkerungszahl <sup>1</sup>	Natürlicher Saldo	Lebendgeborene	Gestorbene	Wanderungssaldo	Fortzüge	Zuzüge
1995 bis 2005 je 1000 Einwohner (Jahresdurchschnitt)							
<b>Alte Länder</b>	2,4	-0,6	9,7	10,3	3,0	58,0	60,9
alle Städte innerhalb v. SR <sup>2</sup>	1,4	-0,8	9,5	10,3	2,3	56,3	58,6
Großstädte innerhalb v. SR	-0,4	-1,3	9,4	10,7	1,1	51,8	52,9
Mittelstädte innerhalb v. SR	2,1	-0,7	9,6	10,3	2,8	58,1	60,9
Kleinstädte innerhalb v. SR	5,3	0,7	10,0	9,3	4,6	66,6	71,3
Landgemeinden innerhalb v. SR	6,6	0,4	10,2	9,8	6,1	66,0	72,1
alle Städte außerhalb v. SR	1,2	-1,1	9,6	10,8	2,4	58,1	60,4
Mittelstädte außerhalb v. SR	0,9	-1,4	9,4	10,9	2,4	59,0	61,4
Kleinstädte außerhalb v. SR	1,8	-0,6	10,0	10,6	2,4	56,2	58,6
Landgemeinden außerhalb v. SR	3,4	0,1	10,2	10,1	3,3	57,2	60,6
alle Städte	1,4	-0,9	9,5	10,4	2,3	56,6	58,8
alle Landgemeinden	5,0	0,3	10,2	9,9	4,8	61,7	66,5
<b>Neue Länder</b>	-5,2	-3,4	7,1	10,4	-1,7	46,6	44,9
alle Städte innerhalb v. SR	-3,8	-2,6	7,6	10,2	-1,1	42,8	41,7
Großstädte innerhalb v. SR	-4,5	-2,0	7,8	9,8	-2,5	39,4	36,8
Mittelstädte innerhalb v. SR	-6,9	-4,4	6,7	11,1	-2,3	48,2	45,8
Kleinstädte innerhalb v. SR	11,4	-3,4	7,6	11,0	15,1	59,4	74,5
Landgemeinden innerhalb v. SR	3,1	-3,5	7,1	10,7	6,7	57,9	64,6
alle Städte außerhalb v. SR	-13,4	-4,2	6,4	10,5	-9,0	49,6	40,6
Mittelstädte außerhalb v. SR	-14,4	-4,2	6,3	10,5	-10,0	47,5	37,5
Kleinstädte außerhalb v. SR	-9,2	-4,0	6,6	10,6	-4,9	59,2	54,2
Landgemeinden außerhalb v. SR	-6,8	-4,5	6,4	10,8	-2,2	46,7	44,5
alle Städte	-6,1	-3,0	7,3	10,3	-3,1	44,5	41,5
alle Landgemeinden	-3,2	-4,1	6,7	10,8	1,0	50,8	51,9

\* Großstädte (Kreisfreie Städte und Oberzentren über 100.000 Einwohner); Mittelstädte (Ober- und Mittelzentren über 20.000 Einwohner); Kleinstädte (Stadtrecht, Zentrum, unter 20.000 Einwohner)

<sup>1</sup> Die Summe von Natürlichem Saldo und Wanderungssaldo passt aufgrund von Abweichungen in den regionalen Basisdaten nicht immer mit der Bevölkerungsentwicklung zusammen

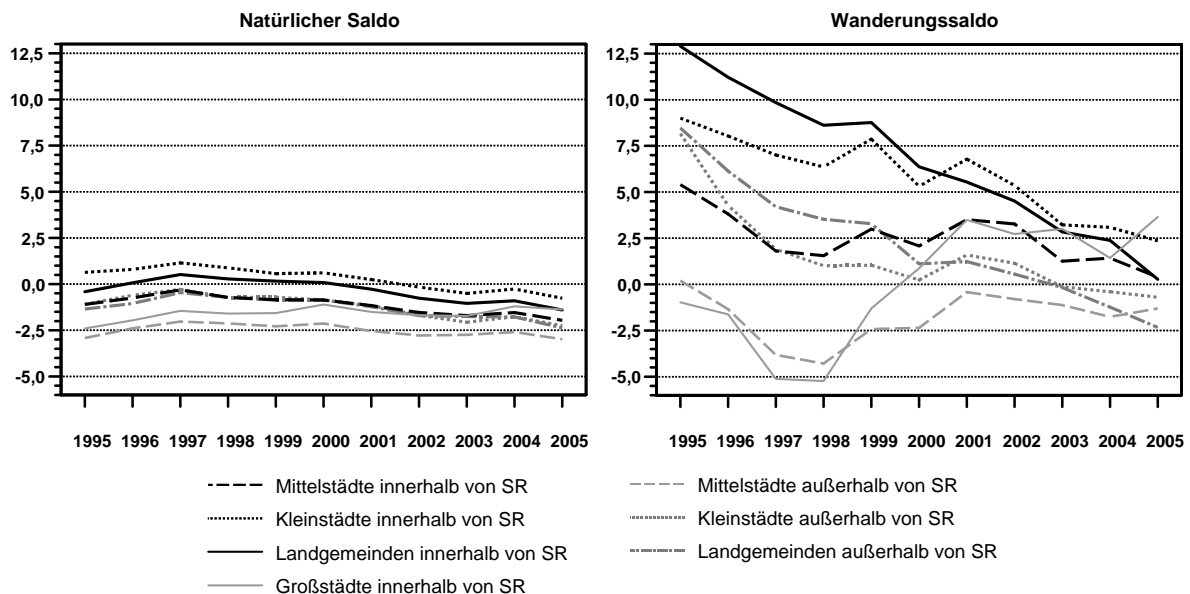
<sup>2</sup> SR – Stadtregionen

Datenquelle: Laufende Raumbewertung des BBR, eigene Berechnungen

Beim Wanderungssaldo zeigten sich bundesweit zwischen den hier analysierten Gemeindetypen deutlich größere Unterschiede. So verringerten sich die Wanderungsgewinne der Landgemeinden überdurchschnittlich stark, während einzig die Großstädte ihre Wanderungsbilanz verbessern konnten. Realisierten die Großstädte 1995 noch Wanderungsverluste, so wurden daraus bis 2005 leichte Wanderungsgewinne. In der Tendenz hat sich die Wanderungsbilanz der Städte aber verschlechtert, denn den 1044 Städten, die 1995 noch Wanderungsgewinne realisierten, standen 2005 nur noch 722 Städte mit Wanderungsgewinnen gegenüber (-30,8 %). Damit realisierten im Jahr 2005 nur noch 52,4 % der Städte in Deutschland Wanderungsgewinne. Diese Entwicklung kann durchaus auch als Signal für eine nachlassende Dynamik von Suburbanisierungsprozessen gewertet werden.

Unterscheidenswert ist in diesem Zusammenhang auch, ob diese Wanderungsgewinne der Außen- oder der Binnenwanderung geschuldet sind. Während kontinuierliche Binnenwanderungsgewinne

**Abbildung 3: Natürlicher und Wanderungssaldo in den Städten\* und Landgemeinden, innerhalb und außerhalb von Stadtregionen**



\* Großstädte (Kreisfreie Städte und Oberzentren über 100.000 Einwohner); Mittelstädte (Ober- und Mittelzentren über 20.000 Einwohner); Kleinstädte (Stadtrecht, Zentrum, unter 20.000 Einwohner)

Datenquelle: Laufende Raubeobachtung des BBR, eigene Berechnungen

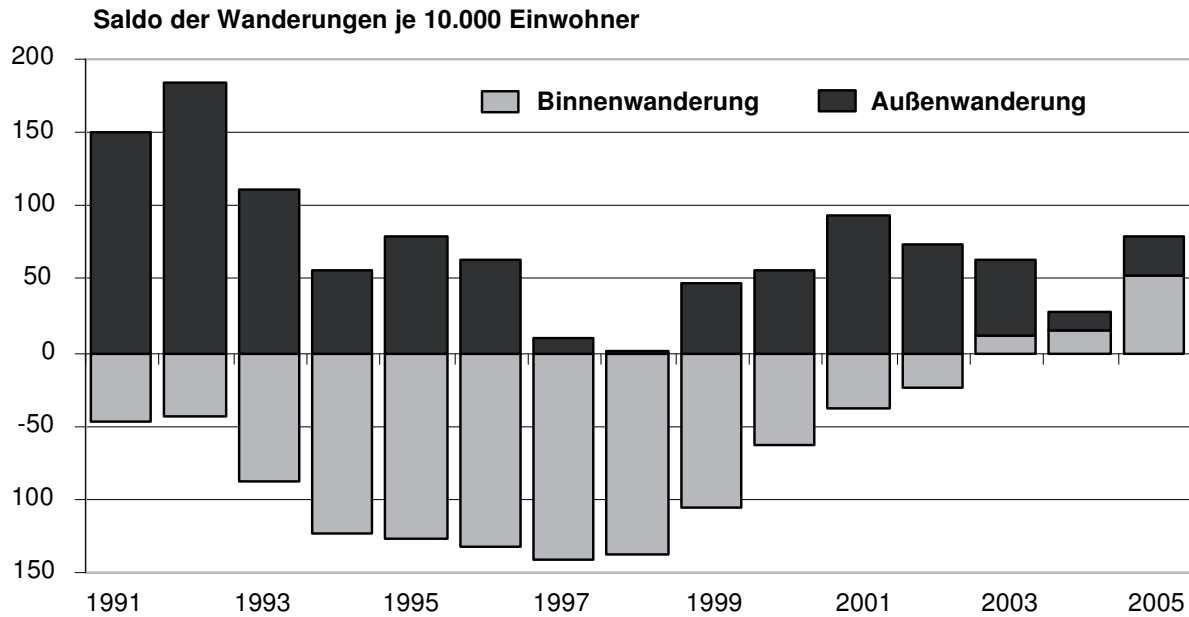
durchaus für eine verbesserte Attraktivität der Zielorte sprechen, lässt sich eine solche Bewertung für Außenwanderungsgewinne nicht so einfach vornehmen, weil für Außenwanderungen zum Teil ganz andere Faktoren bestimmend sind, unter anderem vorhandene Nationalitäten-Netzwerke. Dafür eine solche Analyse auf Ebene der Gemeinden aber keine Wanderungsdaten, differenziert nach Binnen- und Außenwanderung, vorliegen, wird die städtische Dimension der Binnen- und Außenwanderungen hier auf Grundlage der Kreistypisierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vorgenommen. Berücksichtigt wurden dabei alle Kreise, die in den Regionstypen „Agglomerationsräume“ beziehungsweise „Verstädterte Räume“ als Kernstadt ausgewiesen wurden. Dies sind vor allem Großstädte.

Diese Analyse zeigt, dass die Kernstädte bis 2002 durchgängig Außenwanderungsgewinne und Binnenwanderungsverluste aufwiesen (Abbildung 4). Seit 1997 haben sich die Binnenwanderungsverluste kontinuierlich verringert, so dass die Kernstädte 2003 erstmals seit langem wieder Binnenwanderungsgewinne auswiesen.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass diese Binnenwanderungsgewinne zum großen Teil von den 18- bis unter 24-Jährigen getragen wurden. Zu diesem Personenkreis gehören unter anderem auch Studenten, die in jüngster Zeit von ihren Universitäts- und Hochschulstädten über die Androhung der Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer oder über andere Anreizsysteme verstärkt zur Verlegung ihres Hauptwohnsitzes in den Studienort veranlasst wurden. Hier handelt es sich also hauptsächlich um Personen, die ohnehin schon in den Städten lebten. Die Städte wollen über solche Maßnahmen ihren Haushalt aufbessern, sei es über direkte Steuereinnahmen oder indirekt über höhere Schlüsselzuweisungen. Aber reichen Veränderungen, die in starkem Maße aus Eingriffen ins Melderecht resultieren schon aus, um von einer Renaissance der Städte sprechen zu können?

Letztendlich resultierte im Zeitraum 1995 bis 2005 in den Städten mehrheitlich aus der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung eine Verschlechterung der demographischen Situation, im Sinne einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Gab es 1995 noch 437 Städte mit Geborenenüberschüssen und Wanderungsgewinnen, so verringerte sich diese Zahl bis 2005 auf 191 (-56,3 %). Bevölkerungsrückgang wird damit mehr und mehr zu einem Thema, auf das sich auch die Städte einstellen müssen.

**Abbildung 4: Wanderungssaldo der Kernstädte in Deutschland**



Datenquelle: Laufende Raumb Beobachtung des BBR, eigene Berechnungen

Die kleinräumige BBR-Bevölkerungsprognose zeigt, dass im Zeitraum 2005 bis 2025 – absolut gemessen – alle hier untersuchten Stadttypen bundesweit eine ungünstigere Entwicklung als 1995 bis 2005 zu erwarten haben. Gegenüber den Landgemeinden wird sich die Position der Städte etwas verbessern, aber nur in dem Sinne, dass sie einen etwas geringeren Bevölkerungsrückgang als die Landgemeinden realisieren. Außer den Kleinstädten innerhalb der Stadtregionen haben alle untersuchten Stadttypen bis 2025 mehr oder weniger starke Bevölkerungsverluste zu erwarten. Die Städte außerhalb der Stadtregionen weisen auch im Prognosezeitraum wieder die ungünstigste Bevölkerungsentwicklung auf (vergleiche Tabelle 2).

Die tendenziell weitere Verschlechterung der demographischen Situation der Städte zeigt sich auch in der kontinuierlich steigenden Zahl von Städten mit Bevölkerungsrückgang. Wiesen im Zeitraum von 1995 bis 2005 nur 36,2 % aller Städte (499 Städte) rückläufige Bevölkerungszahlen auf, so wird sich dieser Wert von 2005 bis 2025 auf 45,6 Prozent (629 Städte) erhöhen.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Städten\*, 2005 bis 2025**

Regionaler Bezug	Deutsch-	Alte	Neue	Deutsch-	Alte	Neue
	land	Länder	Länder	land	Länder	Länder
	1995 bis 2005 (in %)			2005 bis 2025 (in %)		
Insgesamt	0,8	2,4	-5,2	-2,0	0,3	-11,4
Großstädte innerhalb von SR	-1,4	-0,4	-4,5	-2,6	-1,9	-5,1
Mittelstädte innerhalb von SR	1,1	2,1	-6,9	-0,1	1,2	-10,6
Kleinstädte innerhalb von SR	5,9	5,3	11,4	5,4	5,1	7,4
Landgemeinden innerhalb von SR	5,9	6,6	3,1	0,6	2,8	-9,1
Mittelstädte außerhalb von SR	-4,4	0,9	-14,4	-7,3	-0,8	-21,8
Kleinstädte außerhalb von SR	-0,3	1,8	-9,2	-4,5	-1,5	-18,6
Landgemeinden außerhalb von SR	0,3	3,4	-6,8	-6,9	-1,3	-21,1
alle Städte	-0,1	1,4	-6,1	-1,5	0,2	-8,8
Städte innerhalb von SR	0,5	1,4	-3,8	-0,6	0,4	-5,2
Städte außerhalb von SR	-3,2	1,2	-13,4	-6,5	-1,0	-21,2
alle Landgemeinden	3,0	5,0	-3,2	-3,2	0,8	-16,4

\* Großstädte (Kreisfreie Städte und Oberzentren über 100.000 Einwohner); Mittelstädte (Ober- und Mittelzentren über 20.000 Einwohner); Kleinstädte (Stadtrecht, Zentrum, unter 20.000 Einwohner)

Datenquelle: Laufende Raumb Beobachtung des BBR; BBR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw

Differenziert nach alten und neuen Ländern konzentrieren sich die demographischen Problemlagen vor allem auf die ostdeutschen Städte außerhalb der Stadtregionen, haben diese Städte doch den mit Abstand größten Rückgang ihrer Bevölkerungszahl zu erwarten. Auch in den alten Ländern weisen diese Städte eine etwas ungünstigere Entwicklung als die Städte innerhalb von Stadtregionen auf. Letztendlich sind diese Unterschiede im Vergleich zu den ostdeutschen aber marginal. Insgesamt erhöht sich die Bevölkerungszahl der westdeutschen Städte bis 2025 sogar leicht, was vor allem der günstigen Entwicklung in den westdeutschen Klein- und Mittelstädten geschuldet ist. So weisen die Kleinstädte innerhalb der Stadtregionen unter den Gemeindetypen mit einem Zuwachs von 5,1 Prozent bundesweit eine sehr günstige Entwicklung auf, wobei nur die ostdeutschen Kleinstädte innerhalb der Stadtregionen mit 7,4 Prozent noch günstiger liegen.

In den neuen Ländern fallen neben den Städten außerhalb der Stadtregionen auch die Landgemeinden durch eine äußerst ungünstige Entwicklung auf. Aus diesem Grunde werden die ostdeutschen Städte im Gegensatz zu den alten Ländern auch eine relativ günstigere Entwicklung als die Landgemeinden realisieren, das heißt sie haben einen deutlich geringeren Rückgang ihrer Bevölkerungszahl zu erwarten. An diesen Strukturen wird deutlich, dass sich die demographische Entwicklung in den neuen Ländern künftig wesentlich stärker als in den alten Ländern auf die Stadtregionen konzentrieren wird, allerdings in Form einer passiven Konzentration.

## 2 Die demographische Entwicklung der Städte im Kontext regionaler Strukturindikatoren

Das Niveau regionaler Disparitäten ist ein wichtiger Faktor der regional differenzierten Bevölkerungsentwicklung. Allein die Analyse der Wechselwirkungen der Indikatoren „Langzeitarbeitslosigkeit“ beziehungsweise „Beschäftigungsentwicklung“ mit demographischen Entwicklungsindikatoren verdeutlicht eindrucksvoll, dass sich die demographische Entwicklung der Städte im Zeitraum 1996 bis 2005 in spürbarer Abhängigkeit von ihrer wirtschaftlichen Situation gestaltete.

Städte mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung und/oder einem relativ niedrigen Niveau der Arbeitslosigkeit wiesen in der Tendenz eine eher günstige Bevölkerungsstruktur und -entwicklung auf. Die Intensität dieses Zusammenhangs war in den neuen Ländern stärker als in den alten Ländern ausgeprägt und sie verstärkte sich noch gegenüber dem Zeitraum 1996-2000 (*Herfert 2007*).

Tabelle 3 quantifiziert die Stärke der Wechselwirkungen zwischen den ausgewählten städtischen Strukturindikatoren. Während ein negativer Korrelationskoeffizient für einen indirekten Zusammenhang steht (je größer desto kleiner), signalisiert ein positives Vorzeichen einen direkten Zusammenhang. Je näher der Korrelationskoeffizient am Wert „1“ bzw. „-1“ liegt, desto intensiver gestaltet sich dieser direkte oder indirekte Zusammenhang der beiden ausgewählten Indikatoren. Die hier berücksichtigten Indikatoren zeigen unter anderem, dass der Korrelationskoeffizient der Indikatoren „Langzeitarbeitslose je 100 Erwerbsfähige 2005“ und „Bevölkerungsentwicklung 2001-2005“ in den neuen Ländern bei -0,616 (alte Länder = -0,407) lag. In beiden Teilregionen Deutschlands gestaltete sich die Bevölkerungsentwicklung umso günstiger, je niedriger die Langzeitarbeitslosenquote einer Gemeinde ausfiel und vice versa. Dieser Zusammenhang war in den ostdeutschen zudem deutlich stärker als in den westdeutschen Gemeinden ausgeprägt. Stellt man die „Langzeitarbeitslosenquote 2000“ der „Bevölkerungsentwicklung 1996-2000“ gegenüber dann zeigt sich, dass die Intensität dieses Zusammenhanges in den ostdeutschen Gemeinden in den fünf davor liegenden Jahren niedriger ausfiel (-0,548).

Da die Bevölkerung auf strukturelle Disparitäten vor allem über ihr Binnenwanderungsverhalten reagiert (*Maretzke 2004*) wurde hier auch untersucht, welche Wechselwirkungen sich zwischen den Arbeitsmarkt- und den Binnenwanderungsindikatoren ergeben. Die Analyse zeigt, dass „attraktive“, also strukturstarke Städte Wanderungsgewinne realisieren, während die „strukturellschwächeren“ Städte starke Abwanderungen aufweisen, die zudem vermutlich überdurchschnittlich stark von Fernwanderungen geprägt werden. Diese Zusammenhänge waren in den neuen Ländern stärker als in den alten Ländern ausgeprägt und weisen im Zeitraum 2001 bis 2005 meist eine höhere Intensität als in den fünf Jahren zuvor auf.

**Tabelle 3: Korrelationskoeffizienten ausgewählter städtischer\* Strukturindikatoren**

		Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum		
		1996-2000	2001-2005	1996-2005
Korrelationskoeffizienten				
<b>Deutschland</b>				
Langzeitarbeitslose je 100 Erwerbsfähige	2000	-0,410	-0,600	-0,491
	2005	-0,431	-0,620	-0,515
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	1997-2005 (1997=100)	0,217	0,289	0,260
	2000-2005 (2000=100)	0,170	0,290	0,223
<b>Alte Länder</b>				
Langzeitarbeitslose je 100 Erwerbsfähige	2000	-0,389	-0,381	-0,431
	2005	-0,417	-0,407	-0,462
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	1997-2005 (1997=100)	0,257	0,288	0,306
	2000-2005 (2000=100)	0,127	0,184	0,172
<b>Neue Länder</b>				
Langzeitarbeitslose je 100 Erwerbsfähige	2000	-0,548	-0,595	-0,559
	2005	-0,583	-0,616	-0,596
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	1997-2005 (1997=100)	0,171	0,135	0,172
	2000-2005 (2000=100)	0,290	0,284	0,297

\* Berechnet auf der Basis der 1379 Klein-, Mittel- und Großstädte in Deutschland.

Datenquelle: Laufende Raumbearbeitung des *BBR*, eigene Berechnungen

Bundesweit wiesen die Städte außerhalb von Stadtregionen unter den hier untersuchten Stadttypen die ungünstigste Beschäftigungsentwicklung auf (vergleiche Tabelle 3). Dies gilt insbesondere für die zugehörigen Mittelstädte, in denen die Erwerbspersonen überdurchschnittlich stark von Langzeitarbeitslosigkeit betroffen waren. So viele Langzeitarbeitslose wie in den Mittelstädten außerhalb von Stadtregionen gab es in 2005 nur noch in den Großstädten. Dort fiel aber zumindest der Beschäftigungsabbau etwas moderater aus.

Ein Blick auf die Arbeitsmarktindikatoren der alten und neuen Länder verdeutlicht, dass es zwischen den ost- und westdeutschen Städten noch immer erhebliche Disparitäten gibt. In den ostdeutschen Städten verringerte sich die Beschäftigtenzahl von 1997 bis 2005 um fast 16 Prozent (westdeutsche Städte  $-0,8\%$ ) während die Langzeitarbeitslosenquote mit 6,2 Prozent mehr als doppelt so hoch wie in den westdeutschen Städten ausfiel. Im Gegensatz zu den alten Ländern, wo die Städte die ungünstigere Beschäftigungsentwicklung und das höhere Niveau der Langzeitarbeitslosigkeit aufwiesen, konnten die ostdeutschen Städte gegenüber den Landgemeinden zumindest eine etwas günstigere Beschäftigungsentwicklung realisieren, auch wenn sich dies lediglich in einem etwas niedrigeren Niveau des Beschäftigungsabbaus niederschlug.

Tabelle 4 zeigt, dass die „strukturschwächeren“ Mittelstädte im Zeitraum von 1996 bis 2005 bundesweit die höchsten Bevölkerungsverluste und die stärkste Intensität des demographischen Alterungsprozesses aufwiesen, was sich in sehr niedrigen Anteilen der 0- bis 17-Jährigen beziehungsweise in den höchsten Anteilen der über 64-Jährigen zeigt. Während in den neuen Ländern neben den Mittelstädten auch die Kleinstädte außerhalb der Stadtregionen äußerst starke Bevölkerungsverluste aufwiesen, waren in den alten Ländern die Großstädte am stärksten betroffen.

Die Analysen bestätigen die Vermutung, dass sich die strukturelle Stärke oder Schwäche einer Stadt mehr oder weniger stark in deren Binnenwanderungssaldo widerspiegelt, was am Beispiel des Ruhrgebietes besonders deutlich wird. In Zeiten der Industrialisierung erlebte diese Region starke Urbanisierungs- und Suburbanisierungsprozesse (*Ganser 1997*), während der industrielle Niedergang, der dort seit Mitte der 1970er Jahre zu beobachten ist, langfristig hohe, zum Teil großräumige Abwanderungen



**Tabelle 4: Die städtische Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit vom Arbeitsmarkt\***

Regionaler Bezug	Langzeitarbeitslose je 100 18- u. 65-Jährige 2005	Beschäftigungsentwicklung 1997 bis 2005 (in %)	Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2005 (in %)	Bevölkerungsanteil der 0- bis 17-Jährigen 2005 (in %)	Bevölkerungsanteil der über 64-Jährigen 2005 (in %)
<b>Deutschland</b>	3,4	-4,0	0,8	17,7	19,3
alle Städte innerhalb v. SR	3,6	-3,3	0,5	17,0	19,2
- Großstädte innerhalb v. SR	4,3	-3,8	-1,4	15,8	19,1
- Mittelstädte innerhalb v. SR	3,3	-3,1	1,1	18,1	19,7
- Kleinstädte innerhalb v. SR	2,1	-0,8	5,9	18,8	18,4
Landgemeinden innerhalb v. SR	2,5	-1,6	5,9	19,4	18,2
alle Städte außerhalb v. SR	3,9	-6,4	-3,2	17,3	20,6
- Mittelstädte außerhalb v. SR	4,3	-6,9	-4,4	16,6	20,9
- Kleinstädte außerhalb v. SR	3,1	-5,2	-0,3	18,8	20,0
Landgemeinden außerhalb v. SR	3,1	-7,7	0,3	18,9	19,4
alle Städte	3,7	-3,8	-0,1	17,0	19,4
alle Landgemeinden	2,8	-5,0	3,0	19,1	18,8
<b>Alte Länder</b>	2,7	-0,5	2,4	18,5	19,0
alle Städte innerhalb v. SR	3,1	-0,7	1,4	17,6	19,1
- Großstädte innerhalb v. SR	3,8	-1,1	-0,4	16,3	19,2
- Mittelstädte innerhalb v. SR	2,8	-0,9	2,1	18,6	19,4
- Kleinstädte innerhalb v. SR	1,8	1,9	5,3	19,2	18,3
Landgemeinden innerhalb v. SR	1,9	3,3	6,6	20,4	17,9
alle Städte außerhalb v. SR	2,6	-1,1	1,2	18,7	20,0
- Mittelstädte außerhalb v. SR	2,8	-0,9	0,9	18,1	20,1
- Kleinstädte außerhalb v. SR	2,2	-1,5	1,8	19,8	19,6
Landgemeinden außerhalb v. SR	1,9	-1,6	3,4	20,6	18,7
alle Städte	3,0	-0,8	1,4	17,7	19,3
alle Landgemeinden	1,9	0,7	5,0	20,5	18,3
<b>Neue Länder</b>	6,0	-16,6	-5,2	14,3	20,3
alle Städte innerhalb v. SR	5,9	-14,7	-3,8	14,2	19,6
- Großstädte innerhalb v. SR	5,8	-13,5	-4,5	14,2	18,8
- Mittelstädte innerhalb v. SR	6,9	-18,1	-6,9	13,8	22,2
- Kleinstädte innerhalb v. SR	4,7	-16,8	11,4	15,5	19,4
Landgemeinden innerhalb v. SR	5,1	-15,5	3,1	15,1	19,4
alle Städte außerhalb v. SR	7,4	-19,6	-13,4	13,6	22,4
- Mittelstädte außerhalb v. SR	7,4	-19,5	-14,4	13,4	22,6
- Kleinstädte außerhalb v. SR	7,0	-20,4	-9,2	14,3	21,6
Landgemeinden außerhalb v. SR	6,1	-20,7	-6,8	14,5	21,2
alle Städte	6,2	-15,9	-6,1	14,1	20,2
alle Landgemeinden	5,7	-18,6	-3,2	14,8	20,5

\* Großstädte (Kreisfreie Städte und Oberzentren über 100.000 Einwohner); Mittelstädte (Ober- und Mittelzentren über 20.000 Einwohner); Kleinstädte (Stadtrecht, Zentrum, unter 20.000 Einwohner)

Datenquelle: Laufende Raumbearbeitung des BBR, Eigene Berechnungen

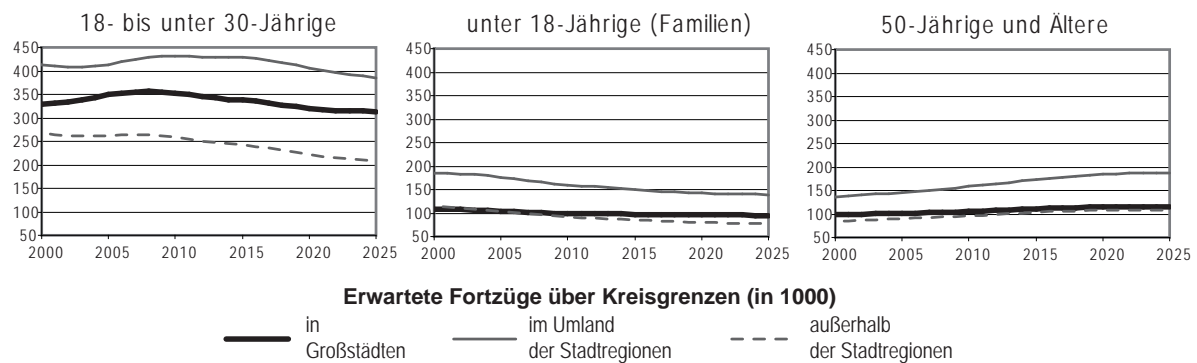
(von 1975 bis 2000: negativer Wanderungssaldo) mit sich brachte (ILS 2002). Während die „strukturstärkeren“ westdeutschen Städte im letzten Jahrzehnt diesen Vorteil meist in reale Bevölkerungszuwächse ummünzen konnten, erreichten die „strukturstärkeren“ ostdeutschen Städte lediglich einen unterdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang. Die strukturelle Stärke oder Schwäche einer Stadt hat sich tendenziell auch in der Altersstruktur ihrer Bevölkerung niedergeschlagen. So wiesen gerade die Städte mit einem relativ niedrigen Niveau der Langzeitarbeitslosigkeit einen sehr niedrigen Anteil älterer Menschen (über 64 Jahre) auf, während ihr Anteil an den jüngeren Einwohnern (unter 18 Jahre) überdurchschnittlich hoch ausfiel. 2005 waren im Durchschnitt aller westdeutschen Städte 17,7 Prozent der Einwohner unter 18 Jahre (ostdeutsche Städte = 14,1 Prozent), während 19,3 Prozent der Einwohner über 64 Jahre alt waren (ostdeutsche Städte = 20,2 Prozent). Die städtischen Ost-West-Disparitäten haben demnach also auch eine altersstrukturelle Dimension.

### 3 Das aktivierbare Binnenwanderungspotenzial zur Stabilisierung der Stadtentwicklung

Aufgrund des bundesweiten, langfristig niedrigen Geburtenniveaus werden die Sterbeüberschüsse in allen Städten Deutschlands tendenziell wachsen, so dass Wanderungsgewinne die Geburtendefizite immer weniger kompensieren werden. Angesichts des geringen Außenwanderungsüberschusses von 48.000 Personen im Jahr 2007 (*Statistisches Bundesamt* 2008) können die Sterbeüberschüsse der Städte, wenn überhaupt, wohl nur durch kontinuierliche Binnenwanderungsgewinne kompensiert werden. Da von den Binnenwanderungen aber nur regionale Umverteilungsprozesse ausgehen, das heißt die Wanderungsgewinne der Zielregion gehen zu Lasten der Quellregion, wird durch diese Wanderungsgewinne der Trend zum Bevölkerungsrückgang in der Quellregion nur noch verstärkt.

Wie aber steht es um das Potenzial künftiger Binnenwanderungen in Deutschland? Eine einfache Antwort lässt sich auf diese Frage nicht geben. Gleichwohl können plausible Abschätzungen bezüglich des künftigen Binnenwanderungsvolumens unter der Annahme getroffen werden, dass sich die derzeit beobachtbaren Trends des Wanderungsverhaltens langfristig fortsetzen werden (vergleiche Abbildung 5) (*Gatzweiler/Schlömer* 2008). Diese Annahme ist zwar im Detail nicht zwingend. Grundsätzlich sind die altersspezifischen Mobilitätsraten aber sehr zeitstabil und sehen zudem für die meisten westlichen Gesellschaften erstaunlich ähnlich aus (*Boyle/Halfacree/Robinson* 1998).

**Abbildung 5: Künftige Dynamik wichtiger Wanderungsgruppen für die Raum- und Stadtentwicklung**



Datenquelle: Laufende Raumbewertung des BBR, BBR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw © BBR Bonn 2008

Die in den Jahren 2000-2005 beobachtbare Zunahme der Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen in den Großstädten war nicht zuletzt das Ergebnis von beachtlichen Wanderungsgewinnen in dieser Altersgruppe. Die Bevorzugung der Großstädte als Wanderungsziel durch jüngere Erwachsene bestimmt auch die weitere demographische Entwicklung dieser Städte im Prognosezeitraum. Aus diesem Verhalten lässt sich auch erklären, dass die Großstädte von den sonst erkennbaren markanten Zu- und Abnahmen noch am ehesten verschont bleiben. In den Umlandgemeinden und im ländlichen Raum ist die Eigendynamik der Bevölkerung, also das Ersetzen geburtenstarker durch geburtenschwächere Jahrgänge, dagegen die treibende Kraft. Hier sind die Wanderungen von geringerer Bedeutung. Im Umland der Stadtregionen nimmt die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen noch bis etwa 2015 zu, um dann kontinuierlich abzunehmen. Noch früher beginnt die Abnahme außerhalb der Stadtregionen. In dieser Kategorie haben die neuen Länder einen vergleichsweise großen Anteil. Die Abnahme ab circa 2008 resultiert dementsprechend auch aus den massiven Geburteneinbrüchen, wie sie in den ost-deutschen Regionen nach 1989 flächendeckend zu beobachten waren.

Die relative Stabilität der Großstädte wird bei den unter 18-Jährigen noch deutlicher. Die Personen dieser Altersgruppe leben zum größten Teil in Familien, sodass deren Entwicklung näherungsweise mit der (relativen) Zu- oder Abnahme der Zahl der Familien gleichgesetzt werden kann. Die quantitative Abnahme dieses Personenkreises außerhalb der Großstädte erklärt sich daraus, dass die gegenwärtig

noch stark besetzten Kohorten, die durch die Suburbanisierung der 1990er Jahre im Umland der Großstädte zusätzlich verstärkt worden sind, durch schwächer besetzte Jahrgänge vor Ort und nur noch mäßige Familiensuburbanisierung abgelöst werden. In den Großstädten selbst wird bis 2015 die Zahl der Familien eher durch die Wanderungsgewinne der jüngeren Erwachsenen, die (mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung) auch die Familiengründer stellen, annähernd stabilisiert.

Auch bei den über 50-Jährigen sind die Großstädte durch die geringste Dynamik gekennzeichnet. Allerdings herrscht hier der raumübergreifende Trend einer Zunahme dieser Altersgruppe. Diese Zunahme ist vor allem dort besonders groß, wo die Bevölkerung eine vergleichsweise homogene Altersstruktur aufweist. Typischerweise ist dies im Umland der Städte der Fall, wo die Suburbanisierer der 1980er und 1990er Jahre immer stärker in diese Altersgruppe hineinwachsen. Entsprechend fällt hier die Zunahme auch deutlicher als in den Gemeinden außerhalb der Stadtregionen aus. Dort findet nur eine durchschnittliche Zunahme dieses Personenkreises statt, was sich aus dem allmählichen Ersatz der Geburtsjahrgänge vor 1950 durch die Baby-Boom-Generation erklärt.

Insgesamt zeigt die Abbildung 5, dass die Alterung der Bevölkerung, eine wesentliche Kernkomponente des demographischen Wandels, in besonderem Maße im Umland der Städte und im ländlichen Raum auftritt und weniger in den Städten selbst. Natürlich ist diese Entwicklung auch ein Ergebnis der bisherigen altersselektiven Binnen- und Außenwanderungen, die – wenn sich an den zentralen Rahmenbedingungen nichts ändern sollte – sich auch künftig, mehr oder weniger modifiziert, erwarten lassen.

Die Ergebnisse der BBR-Bevölkerungsprognose erlauben auch eine erste Antwort auf die Frage, ob der demographische Wandel mittelfristig den Trend zur Reurbanisierung befördern wird, die Suburbanisierung an Bedeutung verliert und damit auch eine Renaissance der Städte zu erwarten ist. Dafür sei hier ein Blick auf die absehbare Dynamik der für die künftige Stadtentwicklung wichtigen Altersgruppen der Wanderung, der (potenziellen) Stadtflüchtlinge, der Stadtrückkehrer und der Stadtpräferierer bis 2025 geworfen (vergleiche Abbildung 6).

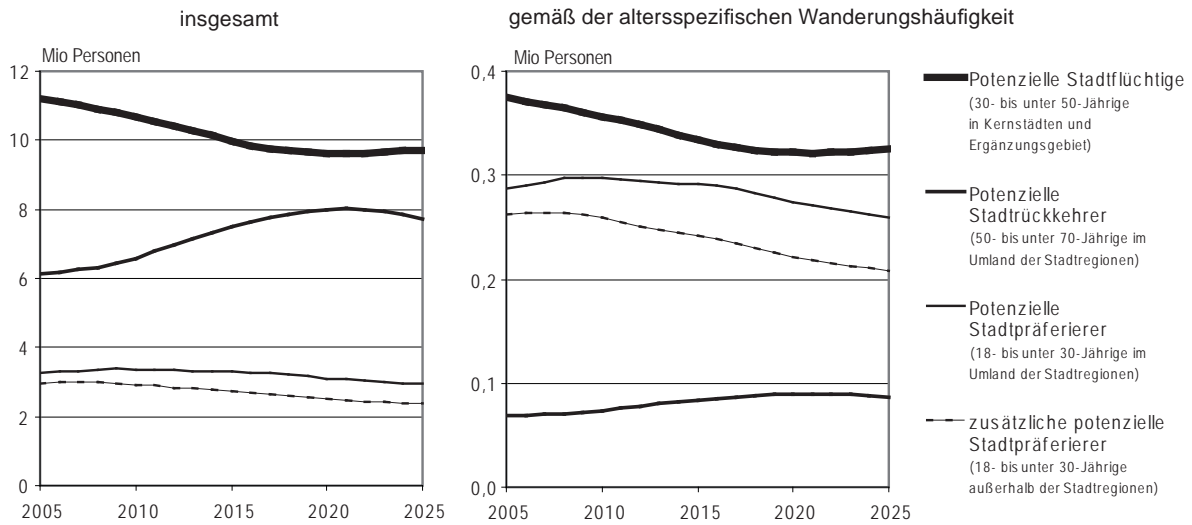
Ein wichtiges Potenzial für die Renaissance der Städte bildet die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen in den städtischen Kerngebieten selbst. Die Personen dieser Altersgruppe gründen Familien und bilden Wohneigentum. Letzteres tun sie meist im Umland der Städte, weil sich dieser Wunsch innerhalb der Stadt oft nur schwer realisieren lässt. Sie sind also die potenziellen Stadtflüchtigen, die es zunächst einmal in der Stadt zu halten gilt. Weil sich dieses Potenzial bis 2025 um rund 1,5 Mio. wanderungswillige Personen verringern wird, ist auch mit einer spürbaren Verlangsamung der Suburbanisierungsprozesse zu rechnen.

Ein beachtliches Potenzial für die Gruppe der Stadtrückkehrer könnten auch die 50- bis 70-Jährigen bilden, deren Zahl in den Umlandgemeinden der Städte bis 2025 weiter wachsen wird. Wenn man unterstellt, dass sich dieser Personenkreis im Alter wieder stärker auf innerstädtische Wohnlagen orientiert, weil diese eher ein „rundum Versorgtsein“-Gefühl gewährleisten als Schlafstädte und Reihenhauskolonien auf der grünen Wiese, könnte sich aus dieser Annahme in Folge des wachsenden Anteils dieser Altersgruppe an der Bevölkerung ein steigendes Rückkehrerpotenzial ergeben. Allerdings reduziert die niedrige Wanderungsintensität dieser Altersgruppe dieses Potenzial auf ein für die Stadtentwicklung eher unbedeutendes Niveau. Gleichwohl lassen die leicht gegenläufigen Trends in der Dynamik der potenziellen Stadtflüchtigen und der potenziellen Stadtrückkehrer erwarten, dass die Kernstädte als Wohnstandorte mittelfristig etwas an Bedeutung gewinnen.

Mittelfristig nimmt auch das Potenzial an junger Bevölkerung, den 18- bis unter 30-jährigen ab. Diese Bevölkerungsgruppe ist ein wichtiger Träger und Gestalter des urbanen Lebens und Motor des städtischen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums. Die Zahl dieser potenziellen „Stadtpräferierer“ wird sich bis 2025 im Umland und außerhalb der Stadtregionen weiter verringern, außerhalb der Stadtregionen sogar noch etwas früher und ein wenig stärker als in den Stadtregionen selbst.

Auf der Ebene der einzelnen Stadtregionen zeigt sich ein klares Bild: Auch wenn man unterstellt, dass all die oben genannten Potenziale zugunsten einer positiven Stadtentwicklung mobilisiert werden könnten, würde sich für mehr oder weniger alle Städte bis 2025 ein starker Rückgang der erschließbaren Bevölkerungspotenziale ergeben, am stärksten – bis auf Berlin – in den ostdeutschen Stadtregionen.

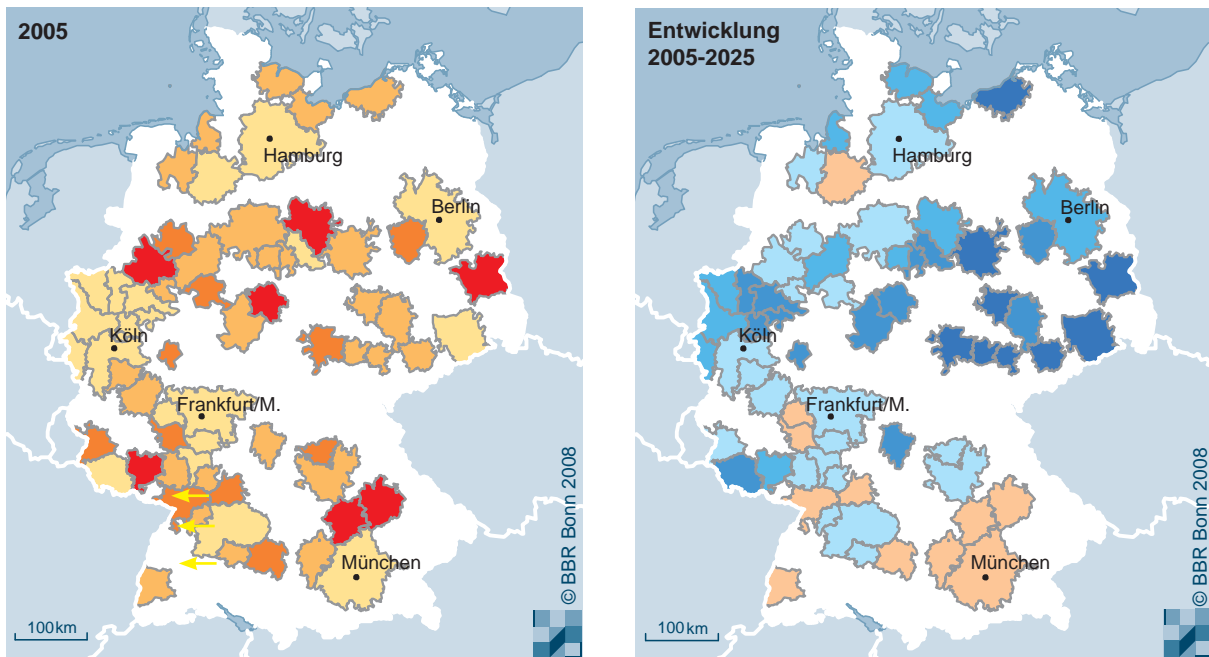
**Abbildung 6: Stadtentwicklungspotenziale\* des demographischen Wandels**



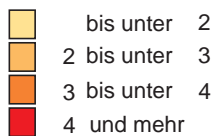
\* **Stadtentwicklungspotenzial:** Summe der mit der altersspezifischen Wanderungsneigung gewichteten Bevölkerung der potenziellen Stadtpäferierer (18- bis unter 30-Jährige im Umland), der potenziellen Stadtflüchtigen (30- bis unter 50-Jährige in den Kernstädten) und der potenziellen Stadtrückkehrer (50- bis unter 70-Jährige im Umland) bezogen auf die aktuelle Stadtbevölkerung.

Datenquelle: Laufende Raubeobachtung des BBR, BBR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw

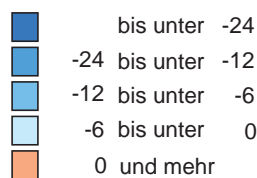
**Karte 1: Stadtentwicklungspotenziale des demographischen Wandels**



**Stadtentwicklungspotenzial\* je 100 Einwohner der Stadtbevölkerung 2005**



**Entwicklung des Stadtentwicklungspotenzials\* 2005 bis 2025 in %**



\* **Stadtentwicklungspotenzial:** Summe der mit der altersspezifischen Wanderungsneigung gewichteten Bevölkerung der potenziellen Stadtpäferierer (18- bis unter 30-Jährige im Umland), der potenziellen Stadtflüchtigen (30- bis unter 50-Jährige in den Kernstädten) und der potenziellen Stadtrückkehrer (50- bis unter 70-Jährige im Umland) bezogen auf die aktuelle Stadtbevölkerung.

Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBR, BBR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw - Stadtregionen des BBR

Nur wenige Stadtregionen im Süden sowie die Stadtregion Bremen hätten mittelfristig eine leichte Zunahme des demographischen Stadtentwicklungspotenzials zu erwarten.

#### 4 Fazit

Im Zuge des demographischen Wandels werden immer mehr Städte vom Bevölkerungsrückgang erfasst. Da die Sterbeüberschüsse auch in den westdeutschen Städten immer weniger durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden können, sollten sich auch diese Städte darauf einstellen, dass sie über kurz oder lang eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung und eine weitere Alterung ihrer Bevölkerung erleben werden.

Problematisch ist diese Entwicklung mittelfristig vor allem für die ostdeutschen Städte außerhalb der Stadtregionen. Die ungünstigen sozialökonomischen Rahmenbedingungen werden hier von weit überdurchschnittlichen Bevölkerungsverlusten und einer hohen Intensität der demographischen Alterung begleitet. Da das demographische Potenzial ein wichtiger Standortfaktor für eine Stadt beziehungsweise Region ist, wirken sich diese Strukturen und Trends natürlich kaum vorteilhaft auf die Attraktivität dieser Städte und ihre Chancen im Wettbewerb der Städte und Regionen aus.

Für eine Renaissance der Städte werden sich aus dem demographischen Wandel, das heißt aus der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, dem zunehmenden Trend zum Bevölkerungsrückgang und den absehbar erschließbaren Wanderungen, kaum kräftige Impulse ergeben, es sei denn, dass sich an den Rahmenbedingungen etwas Grundsätzliches ändert. Wenn überhaupt, dann werden nur die westdeutschen Klein- und Mittelstädte innerhalb der Stadtregionen noch eine positive demographische Entwicklung erleben. Mit Sicht auf die städtische Gesamtsituation ist hier aber eher der Position zuzustimmen, dass die oftmals als neuer Leitrend der Stadtentwicklung propagierte Reurbanisierung eher den Übergang von einer absoluten zu einer relativen Dekonzentration innerhalb der Stadtregionen beschreibt, bei moderater interregionaler Konzentration zu Lasten peripherer ländlicher Räume (*Siedentop* 2008).

Zudem wäre eine Renaissance der Städte kein Selbstläufer. Will man eine solche Stadtpolitik erfolgreich gestalten, dann wäre es notwendig, eine gezielte Politik pro Stadt zu betreiben, um die Städte als Wohn- und Arbeitsort für Zuwanderer attraktiver zu machen. Das würde aber zugleich bedeuten, dass es die übrigen, weniger begünstigten Städte und Regionen, aus denen diese Zuwanderer ja abwandern, noch schwerer haben, die vielfältigen Herausforderungen des demographischen und globalen Wandels zu bewältigen.

Eine in diesem Kontext oft genannte Möglichkeit zur Stabilisierung der demographischen Entwicklung böte auch die gezielte Steuerung der Außenwanderung, von der bislang vor allem die Städte profitierten. Angesichts der aktuellen demographischen Rahmenbedingungen würden kontinuierlich hohe Außenwanderungsüberschüsse zum einen aber bedeuten, dass sich die Integrationsleistungen, die die Städte zu erbringen haben, kontinuierlich erhöhen, weil der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund weiter steigt. Zum anderen können selbst regelmäßig hohe Außenwanderungsgewinne die kontinuierlich steigenden Sterbeüberschüsse nicht vollständig kompensieren. So zeigt *Birg* in seinen Untersuchungen (*Birg* 2000), dass die Einwohnerzahl Deutschlands bis 2050, selbst bei unverändertem Geburtenverhalten und jährlichen Außenwanderungsüberschüssen von 250 Tausend Personen, auf 66,1 Mio. Einwohner sinken würde. Wenn man bedenkt, dass dieses jährliche Zuwanderungsvolumen in den letzten Jahren bei weitem nicht mehr erreicht wurde, ist absehbar, dass der Bevölkerungsrückgang und die demographische Alterung in Deutschland eher noch stärker ausfallen werden. Diesem Trend können sich die Städte nicht entziehen.

## Literatur

- Birg, Herwig*, 2000: Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und Europa – Konsequenzen für die sozialen Sicherungssysteme. In: Unterlagen für den Vortrag bei der Sachverständigenanhörung des Bundesverfassungsgerichtes in Karlsruhe, 4. Juli 2000. In: <http://www.herwig-birg.de/downloads/dokumente/BVerfG.pdf> S. 9f.
- Bodenschatz, Harald*, 2006: Renaissance der Europäischen Stadt? In: *Die alte Stadt* 33,1: 1-78
- Boyle, Paul; Halfacree, Keith; Robinson, Vaughan*, 1998: *Exploring Contemporary Migration*. Harlow, Essex: 111ff.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Osterhage, Frank*, 2007: Die Stadtregion als Wohnstandort – Kommunen im Wettbewerb um Einwohner. In: *ils nrw journal* 2: 9
- Ganser, Karl*, 1997: Aufstieg und Fall städtischer Regionen. In: *Krämer-Badoni, T.; Petrowsky, W.* (Hrsg.): *Das Verschwinden der Städte*. Dokumentation des 16. Bremer Wissenschaftsforums der Universität Bremen. 14.-16. November 1996. Forschungsberichte 8: 7-12
- Gatzweiler, Hans-Peter; Meyer, Katrin; Milbert, Antonia*, 2003: Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 10/11: 557-574
- Gatzweiler, Hans-Peter; Schlömer, Claus*, 2008: Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3/4: 254
- Geppert, Kurt; Gornig, Martin*, 2003: Die Renaissance der großen Städte – und die Chance Berlins. In: *DIW* (Hrsg.): *Wochenbericht* 70,26: 411-418
- Harlander, Martin*, 2007: Die Renaissance des urbanen Wohnens. In: *Die Gemeinde* 130,3: 97-101
- Herfert, Günther*, 2007: Regionale Polarisierung der demografischen Entwicklung in Ostdeutschland – Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse. In: *Raumforschung und Raumordnung* 5: 448f.
- ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen)*, 2002: Demografische Entwicklung – Schrumpfende Stadt. Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates am 13. Februar 2002. Dortmund
- Maretszke, Steffen*, 2004: Binnenwanderungen in Deutschland im Kontext regionaler Disparitäten. In: *Regionalbarometer neue Länder: Fünfter zusammenfassender Bericht*. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn: 5-16
- Milbert, Antonia*, 2006: Growing and shrinking regions in Europe. In: *Research News BBR* 2: 10-11
- Siedentop, Stefan*, 2008: Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3/4: 193ff.
- Statistisches Bundesamt*, 2008: 2007 zogen wieder mehr Personen nach Deutschland. In: *Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes* Nr. 185 vom 19.05.2008

## Autoren:

Dr. Hans-Peter Gatzweiler, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Telefon: ++49 (0)228 994012277, E-Mail: [hans-peter.gatzweiler@bbr.bund.de](mailto:hans-peter.gatzweiler@bbr.bund.de)

Dr. Steffen Maretszke, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn  
Telefon: ++49 (0)228 994012326, E-Mail: [steffen.maretszke@bbr.bund.de](mailto:steffen.maretszke@bbr.bund.de)



**Bernhard Köppen**

## **Reurbanisierung als Hoffnung der Städte im demographischen Wandel?**

Nach Jahrzehnten des unaufhaltsam scheinenden Ausblutens der Innenstädte durch Suburbanisierung sowie der Erfahrung einer „Hypersuburbanisierung“ in Ostdeutschland nach der deutschen Vereinigung scheint gerade ein Trendwechsel zu erfolgen oder wenigstens zum Greifen nah. Nachdem zunächst eine „Renaissance der Innenstadt“ für möglich gehalten wurde, wird vor allem im Planungsbereich und in der Stadtpolitik vermehrt von beginnender „Reurbanisierung“ gesprochen. Und dies, obwohl eher unklar ist, was denn nun unter Reurbanisierung zu verstehen sei. Im folgenden Text wird Reurbanisierung sehr breit gefasst und als relative und/oder absolute Bedeutungszunahme der Kernstadt gegenüber dem Umland nach einer markanten Stagnations- oder Schrumpfungsphase verstanden.

Seit etwa der Jahrtausendwende stabilisiert sich die Einwohnerzahl vieler Zentren und sogar Bevölkerungszuwächse durch Wanderungsgewinne sind nachweisbar.

Hierbei fällt auf, dass insbesondere die Binnenwanderung für die Bevölkerungsdynamik an Bedeutung gewonnen hat; in einzelnen Fällen – vorwiegend in Ostdeutschland – ist sie eine Hauptkomponente der beobachteten Zuwächse.

Dass es sich dabei um einen neuen Leittrend handelt, und nicht etwa Zufälle oder die Erfolge verwaltungstechnisch und kommunalpolitisch motivierter Maßnahmen, scheinen die mit großer Aufmerksamkeit bedachten Studien des Difu „Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?“ (*Brühl et al. 2005*) und des B.A.T. Freizeitforschungsinstituts „Besser leben, schöner wohnen?“ (*Opaschowski 2005*) zu belegen. Die Rückkehr in die Stadt sei keine Modeerscheinung (*Difu 3/2005*). Die Zeit der Stadtflucht ginge zu Ende, immer weniger Menschen würden auf dem Land leben wollen (*Brühl et al. 2005; Opaschowski 2005, Schmidt/Große Starmann 2006, Guratzsch 2006*).

Darüber hinaus scheint nicht nur die „Renaissance der Innenstadt“ als Folge eines Mentalitätswandels, sondern ein durchaus quantitatives Verständnis von Reurbanisierung, im Sinne demographischen Wachstums, eine neue Hoffnungsformel der Stadtplanung und -politik sowie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu werden.

Im Kampf gegen die zukünftig erwarteten massiven demographischen und städtebaulichen Problemlagen nimmt „Reurbanisierung“ zunehmend die Gestalt eines neuen Instruments der Stadtplanung an. Reurbanisierung wird nicht nur „erwartet“, sondern möglichst ge- und befördert, um den „Re-Urbaniten“ entsprechende Standorte bieten zu können.

In grauer Literatur, Gutachten und Expertisen sowie Vortragsmanuskripten der „Praktiker“ ist die zukünftige „Reurbanisierung“ bereits zu einem der zentralen Begriffe im Diskurs um Stadtzukunft mutiert.

Allerdings bestehen, trotz schlüssiger Interpretationen von Wanderungsdaten sowie den Erkenntnissen aus Bürgerbefragungen, noch durchaus Forschungs-, Theorie- und Erkenntnisdefizite.

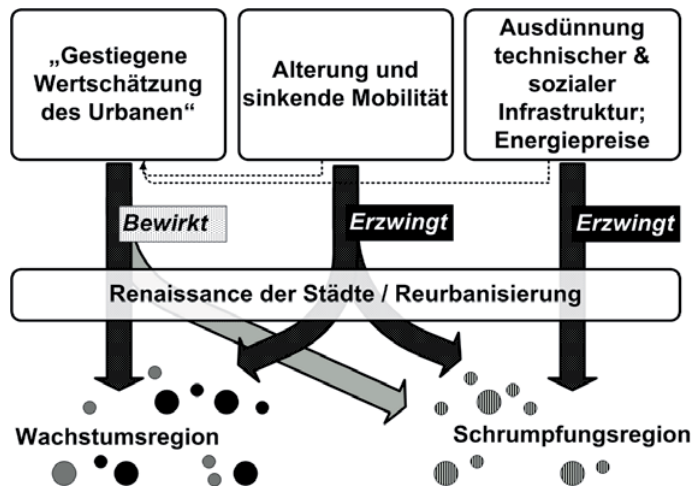
Die bereits erwähnten Studien von *Brühl* und *Opaschowski* (*Brühl et al. 2005, Opaschowski 2005*) belegen zunächst auf recht eindrucksvolle Weise ein wachsendes Interesse an den Innenstädten als Wohnstandorte. Auf Basis empirischer Erhebungen wurde insbesondere die Abwanderungsbereitschaft von Innenstadtbewohnern untersucht (*Brühl et al. 2005*). Diese würden zunehmend den bisherigen Wohnstandort beibehalten wollen, wenn entsprechende Angebote (Wohnungszuschnitte, Preisgestaltung) vorhanden wären, was auf eine gestiegene Wertschätzung der Kernstadt schließen lässt. Diese Wertschätzung ist auch bei denjenigen feststellbar, die tatsächlich erst vor kurzem zugezogen sind (vergleiche *Haase/Kabisch/Schlott/Steinführer 2004*).

Darüber hinaus, und dies ist ein zentraler Aspekt, könne mit dem weiteren Zuzug von Personen aller Lebensphasen und Haushaltsgrößen sowie unterschiedlicher Lebensstile gerechnet werden.

Die „neue Lust an der Stadt“ sei immer weniger alters- oder schichtabhängig – wie etwa das bekannte Phänomen der „Gentrifizierung“ – und ein Leittrend (Abbildung 1).



**Abbildung 1: Hauptargumentationsstränge zum Beleg derzeitiger und zukünftiger Reurbanisierung**



Datenquelle: Eigener Entwurf

Ein weiteres Ergebnis: Familien – die klassischen „Suburbaniten“ von gestern – würden die Innenstädte als neue, bevorzugte Wohnorte (wieder-)entdecken. Ein Umzug in das Umland erfolge zunehmend unfreiwillig und nur dann, wenn keine adäquate Wohnung in der Stadt zu finden sei.

Menschen der nachelterlichen Lebensphase – ab 45 Jahre – dürften wiederum (künftig) den Schlafstädten und Reihenhauskolonien auf der grünen Wiese vermehrt den Rücken kehren und zurück in die Stadt ziehen, weil sie im Alter nur dort schnellen Zugang zu allen dringend benötigten Dienstleistungen bekämen und auch hier mit sich zunehmend diversifizierenden Lebensstilen sowie höherer Mobilität zu rechnen sei.

Zudem sei im Zuge des demographischen Wandels eine starke Ausdünnung der Infrastruktur in suburbanen und ländlichen Räumen der Schrumpfsregionen zu erwarten, was nicht nur Ältere zum Umzug in die zentralen Orte bewege.

Diese Hypothese der durch den demographischen Wandel erzwungenen Reurbanisierungslogik (zum Beispiel *Opaschowski 2005*) wird bereits weithin geteilt.

Somit könnte auch das positiv besetzte Leitbild der „Mehr-Generationen-Wohnformen“ in den Städten bald Realität werden.

Diese Aussagen lassen in der Tat aufhorchen – insbesondere dort, wo urbaner Pessimismus und regionale Negativszenarien bis hin zum Wüstfallen ganzer Landstriche bislang den politischen und planerischen Diskurs bestimmten.

Es scheint die berechtigte Hoffnung auf eine mögliche Verbesserung der demographischen Misere in den Städten zu bestehen. Und das beständige Ringen gegen den Niedergang scheint sich letztendlich auch zu lohnen.

Über die eher zurückhaltende Bewertung der tatsächlichen Dauerhaftigkeit des Trends in den zentralen Studien zum Thema wird allerdings in der medialen Aufbereitung und Perzeption weitgehend hinweggesehen.

Tatsächlich findet sich in der wissenschaftlichen Literatur zum Thema der Begriff „Reurbanisierung“ eigentlich kaum oder er wird ausgesprochen vorsichtig verwendet. „[...]Man kann] heute mit vorsichtigem Optimismus von einer Wiederentdeckung des innerstädtischen Wohnens sprechen.“ (*Brühl et al. 2005: 13*). Auch dass die Renaissance der Kernstädte kein Selbstläufer sei (egal ob Ost- oder Westdeutschland), sondern planerisch-politisch unterstützt werden müsse, ist eine zentrale Feststellung, wiewohl auch soziale Spannungen möglich sind, wenn Verdrängungsprozesse einsetzen (*Brühl et al. 2005*).

Auch ist zunächst oft völlig unklar, wie Reurbanisierung zu definieren wäre, wie bereits dargelegt wurde. Der Begriff wird insbesondere in der medialen Aufbereitung sowie der lokalpolitischen Auseinandersetzung als gewisses Synonym mit all dem gesetzt, „was gut ist für die Kernstadt“.

Dass die durch Befragungsergebnisse abgeleitete „Renaissance der Stadt“ im breiten Diskurs so schnell zur „Reurbanisierung“ mutieren konnte, liegt sicherlich in der vermeintlichen Passgenauigkeit zur weithin bekannten und geteilten „Theorie des Urbanisierungszyklus“ (*van den Berg et al.* 1982) begründet. Demnach verlief stadregionale Entwicklung über einen langen Zeitraum idealtypisch in den Phasen Urbanisierung, Suburbanisierung, Desurbanisierung sowie Reurbanisierung. Nach jahrelanger, massiver Suburbanisierungserfahrung in Deutschland wäre der „urban turnaround“ quasi die noch ausstehende Episode im Entwicklungszyklus, auch wenn wohl keine „echte“ Disurbanisierungsperiode nachweisbar ist.

Diese sehr verkürzte Lesart lässt außer Acht, dass *van den Berg* die Reurbanisierungsphase explizit nicht als logische Konsequenz beziehungsweise unausweichlichen Ablauf der Stadtentwicklung nach der Desurbanisierungsphase bewertet, sondern darauf hinweist, dass eine Trendumkehr – so die Sicht der Dinge vor 25 Jahren – nur mit Hilfe aktiver, rigoroser politischer Maßnahmen denkbar wäre (*van den Berg et al.* 1982).

Wie oben dargelegt, stützt sich die Annahme einer Reurbanisierungswelle also auf die Beobachtung positiver Wanderungssalden deutscher Städte sowie die Erkenntnis, dass neuerdings eine gestiegene Wertschätzung des urbanen Wohnens durch die Bewohner ausgewählter Innenstadtviertel besteht. Die Zuzugsneigung dorthin dürfte demnach zunächst markant höher sein als die Fortzugsneigung. Darüber hinaus würde in schrumpfenden Regionen durch die absehbare Ausdünnung der technischen und sozialen Infrastruktur in der Fläche ein „Zusammenrücken“ in die zentralen Orte zunehmend notwendig werden, insbesondere für immobile Ältere. Weithin weggefallene steuerliche Anreize wie Eigenheimzulage und Pendlerpauschale, aber auch steigende (Mobilitäts-)Kosten würden ebenfalls ein Erlahmen der Suburbanisierung bewirken und Reurbanisierung fördern, wenn nicht sogar erzwingen.

Daher erscheint es auch nur konsequent, wenn aus planerisch-politischer Perspektive das eigentlich „unerwartete“ Phänomen der „Renaissance der Innenstadt“ mittels planerischer Intervention zukünftig begleitet und stimuliert werden soll, um eine quantitativ messbare Reurbanisierung mit spürbaren demographischen Effekten zu bewirken.

Insgesamt erscheinen die Annahmen durchaus schlüssig und überzeugend. Allerdings halten sie bisher einer empirischen Überprüfung, die über oberflächliche Analysen amtlicher Daten hinausgeht, noch nicht umfassend Stand. So lassen sich durchaus Faktoren identifizieren, welche eine vermehrte Reurbanisierung bremsen könnten.

Zunächst sollte stets kritisch hinterfragt werden, welche Beobachtungszeiträume angemessen wären, um eine Trendumkehr aus Sicht der Wanderungsstatistik belegen zu können. Sind etwa die von zahlreichen Sonderentwicklungen geprägten 1990er Jahre oder nur die Zeit seit den ersten auffälligen Binnenwanderungsgewinnen seit der Jahrtausendwende ein sinnvoller Vergleichszeitraum (insbesondere mit Blick auf die Interpretation der Stadtentwicklung in den neuen Ländern)?

Eine längerfristige, grobe Analyse auf der Datenbasis der laufenden Raumbewertung des *BBR* ergibt die in Tabelle 1 dargestellte Entwicklung.

In den letzten Jahren ist ein Wiederanstieg der Bevölkerungszahlen in den Kernstädten erkennbar. Dieser ist allerdings gegenüber den bisherigen Schwankungen im Bevölkerungsbestand eher unscheinbar.

In den alten Ländern hat es schon in den 1970er und 1980er Jahren einen Rückgang der Binnenwanderungsverluste der Kernstädte bis hin zu vorübergehenden Gewinnen gegeben, der dann durch die Suburbanisierungsphase der 1990er Jahre abgelöst wurde.

**Tabelle 1: Relative Bevölkerungsentwicklung seit 1980 in ausgewählten Siedlungskategorien, 1980=100**

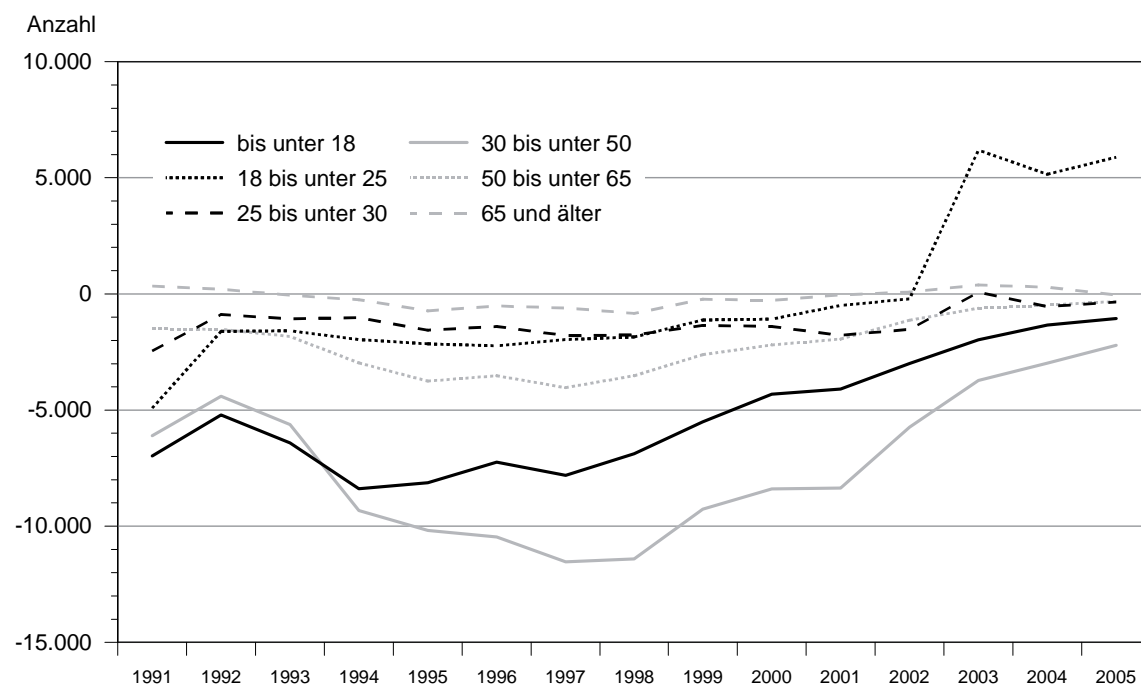
Siedlungskategorie	1980	1985	1990	1995	2000	2005
<i>Alte Länder:</i>						
Kernstädte in Agglomerationsräumen	100	96	99	100	99	100
Ländliche und (hoch-)verdichte Kreise in Agglomerationsräumen	100	100	105	110	113	115
Kernstädte in verdichteten Räumen	100	98	101	103	101	103
Ländliche und verdichte Kreise in verdichteten Räumen	100	100	105	111	114	115
<i>Neue Länder:</i>						
Kernstädte in Agglomerationsräumen	100	100	106	105	101	102
Ländliche und (hoch-)verdichte Kreise in Agglomerationsräumen	100	98	93	92	95	93
Kernstädte in verdichteten Räumen	100	102	99	92	83	81
Ländliche und verdichte Kreise in verdichteten Räumen	100	98	93	90	88	83

Datenquelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBR; Berechnung C. Schlömer

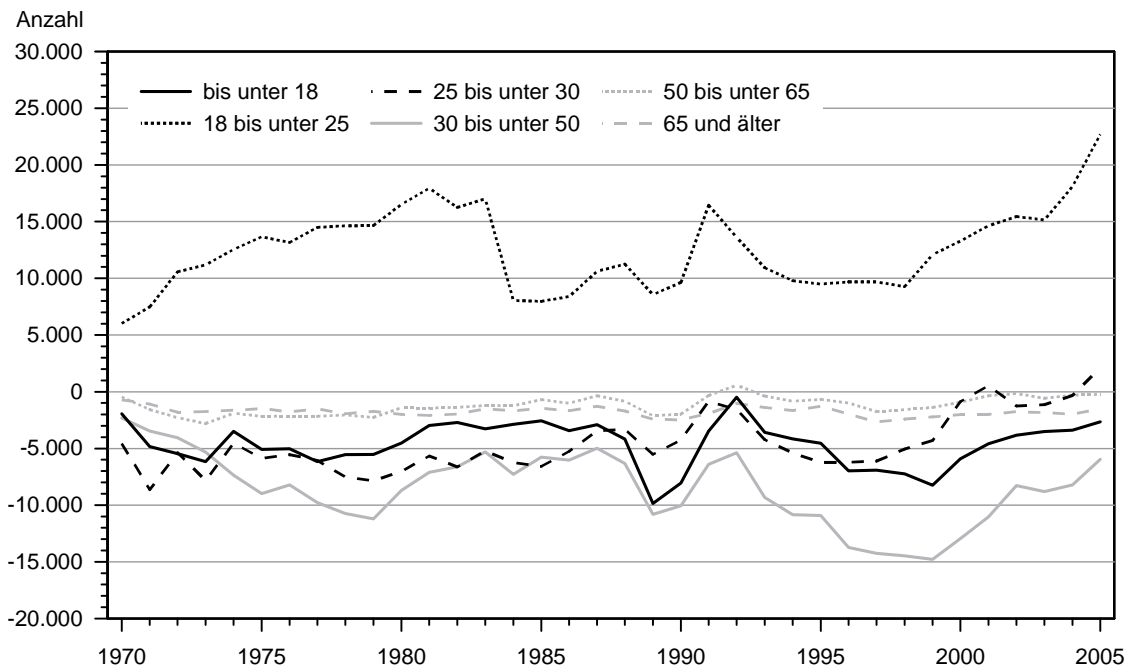
Des Weiteren waren die 1990er Jahre ein Jahrzehnt mit besonders hohen Außenwanderungsgewinnen. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil die Bevölkerungsdynamik der Kernstädte im Westen seit Jahrzehnten maßgeblich durch internationale Wanderungen bestimmt wird. Mögliche Effekte sich wandelnder Binnenwanderungsmuster sind allein deshalb noch von untergeordneter quantitativer Bedeutung für die Bevölkerungsdynamik.

Entscheidend ist auch die Frage, welche Altersgruppen die gegenwärtigen Entwicklungen tragen (Abbildungen 2 und 3).

**Abbildung 2: Alter und Binnenwanderungssaldo: Kernstädte in verdichteten Räumen der neuen Länder**



Datenquelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBR; Berechnung C. Schlömer

**Abbildung 3: Alter und Binnenwanderungssaldo: Kernstädte in verstärkerten Räumen der alten Länder**

Datenquelle: Laufende Raumbewertung des BBR; Berechnung C. Schlömer

Der Großteil der Wanderungsgewinne der Städte erfolgt in den Altersgruppen der 18- bis unter 30-Jährigen. Diese Altersgruppen sind in Ostdeutschland derzeit vergleichsweise stark besetzt. Die Größe dieser Kohorte wird künftig abnehmen. In den alten Ländern geschieht dies etwa nach 2012 und eher langsam und stetig, in den neuen Ländern dagegen ist ab circa 2008/2009 bereits mit einem spürbaren Rückgang zu rechnen. Den ostdeutschen Städten bricht damit die bisherige (demographische) Hauptquelle der gegenwärtigen Wanderungsgewinne (so diese bestehen) weg. Dies dürfte die in Politik und Planung bisweilen geäußerten Hoffnungen auf eine nachhaltige, weil durch junge Migranten getragene, Umland-Stadt-Wanderung erheblich dämpfen. Die gegenwärtig zu beobachtenden Umwandlungen von Zweitwohnsitzen vor allem in Universitätsstädten führen zu vordergründigen Wanderungsgewinnen, die sich ebenfalls auf diese Altersgruppen konzentrieren.

Es ist trotz „gestiegener Wertschätzung des Urbanen“ darüber hinaus nicht sicher vorhersehbar, ob die bisher eher jungen Zuwanderer später mit ihren Partnern oder Familien wirklich weiterhin in den Städten wohnen bleiben. Auch wenn Befragungen der „Neu-Städter“ einen klaren Bekenntnis zum Wohnort Innenstadt belegen, so ist aus der empirischen Sozialforschung hinlänglich bekannt, dass Absichtserklärungen und das später tatsächlich umgesetzte Handeln stark abweichen – oder gar der vormaligen (vorgeblichen?) Einstellung komplett widersprechen – können. Somit kann in Stadtpolitik und Planung nicht auf eine automatische Stabilisierung der demographischen Entwicklung gebaut werden. Die Festigkeit der „Renaissance der Stadt“ muss sich erst noch beweisen.

Die Wanderungstrends der anderen Altersgruppen wiederum sind bisher quantitativ kaum in der Lage, die Bevölkerungsentwicklung in den Städten nachhaltig zu beeinflussen. Als besonders stabil (auf niedrigem Niveau) erweist sich die Mobilität der über 50-Jährigen. Eine Wanderung zurück in die Stadt, getragen von z. B. ehemaligen Suburbanisierern, ist daher auch noch nicht als genereller Trend erkennbar.

Ein zentraler Schwachpunkt der Reurbanisierungshypothese insbesondere in der medialen Aufbereitung (z. B. „KulturSpiegel“ Oktober 2006, „Die Welt“ vom 22. Oktober 2005), ist die unkritische Verknüpfung der empirischen Erkenntnisse zur gestiegenen Wertschätzung der Stadt mit den „harten“ Wanderungsdaten, welche für einige Städte positive Salden aufweisen. Bisher liegen keine verlässlichen Wanderungsmotiv-Analysen zu den Migranten vor, die in den letzten Jahren tatsächlich in die Kernstädte gezogen sind.

Ob das postulierte „Bleiben wollen“ der bewussten und bekennenden Innenstadtbewohner sowie die möglichen Zuzüge von weiteren „Innenstadt-(Wieder-)Entdeckern“ ausreichen, um eine quantitativ-demographisch verstandene Reurbanisierung nachhaltig (oder überhaupt) zu bewirken, ist fraglich.

Dass mit dem Leben im urbanen Umfeld zahlreiche objektive Vorteile einhergehen und bei sinkender individueller Mobilität mehrere Rahmenbedingungen gegen den Wohnstandort im suburbanen oder ländlich geprägten Raum sprechen, liegt auf der Hand.

Angesichts der nachweisbaren Mobilitätsraten ist trotz eines leichten Stadttrends aber noch nicht nachvollziehbar, dass die Älteren heute erheblich „umzugsfreudiger“ wären als früher beziehungsweise jetzt. Vielmehr bildet sich im Altersprofil mit der Zunahme der gelebten Jahre nach wie vor ein kontinuierlicher Rückgang der Binnenwanderungsbeteiligung ab. Es ist zwar ein „old age peak“ der etwa ab 75-Jährigen zu erkennen, dieser wiederum ist charakteristisch für nahezu alle modernen Gesellschaften und ist beispielsweise „zwangsläufigen“ Umzügen wegen Pflegebedürftigkeit geschuldet. Insgesamt erweist sich das Muster der altersspezifischen Migrationsbeteiligung aber seit Jahrzehnten als relativ stabil (siehe auch *Friedrich* 1996 und *Friedrich* 2008).

Die Hypothese der mehr oder weniger sanft erzwungenen Reurbanisierung der Generation 50+ (d.h. die Angehörigen der Nachkriegs-„Baby-Boom-Kohorte“) klingt also zunächst durchaus plausibel, ist bisher allerdings kaum überprüfbar, da die betreffende Kohorte das entsprechende Alter noch nicht erreicht hat. Auch hat der demographische Wandel noch nicht zur flächendeckenden, spürbaren Zerrüttung der ländlichen Räume und insbesondere des suburbanen Raumes geführt. Ob dies schließlich zwangsläufig eintritt, bliebe auch abzuwarten, da es bereits heute in den peripheren Räumen Europas sowohl Belege für Siedlungswüstungen durch Alterung und Abwanderung, als auch Beispiele für eine stabile Aufrechterhaltung von Versorgung und Dienstleistung gibt (z.B. im peripheren Raum Nordschwedens oder Nordfinlands). Die Annahme (wahrscheinlich kostspieliger) angepasster Logistik ist nicht weniger plausibel als die Hypothese der erzwungenen (Um-)Landflucht.

Die suburbanen „Speckgürtel“ oder „Speckwürfel“ der Oberzentren wiederum zählen bisher nicht zu den infrastrukturell gravierend benachteiligten Gebieten. Deren Wüstfallen steht trotz demographischem Wandel sicher nicht unmittelbar bevor.

Dass altengerechtes Wohnen quasi ausschließlich nur noch in (ober-)zentralen Orten möglich sein wird, ist angesichts der bisherigen Erfahrungen unwahrscheinlich (und entspricht wohl auch nicht den Interessen und Bedürfnissen vieler älterer Bürger). Zumal eine Generation an dynamischen „Alten“, denen eine stärker ausgeprägte Offenheit für Neues und somit auch Migrationsbereitschaft unterstellt wird, sich grundsätzlich auch im Alter in den suburbanen oder den peripheren Räumen zurechtfinden und behaupten dürfte, solange nicht akute Pflegebedürftigkeit und somit ein erzwungener Umzug zur Familie oder in entsprechende Betreuungseinrichtungen eintritt (wobei letztere sich bekannter Maßen sowohl in der Stadt oder im Umland befinden können).

Selbst wenn mit einem Umzug aus peripheren Räumen in einen zentralen Ort objektive Vorteile bezüglich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen verbunden wären, sind doch in den meisten Fällen auch erhebliche Nachteile zu erwarten. Neben den allgemeinen mit einem Umzug verbundenen Anstrengungen kann insbesondere das Ein- und Zurechtfinden in einem neuen sozialen Umfeld, der Aufbau von Bekanntschaften im fortgeschrittenen Lebensalter sehr problematisch sein und erheblichen Einfluss auf die Mobilitätsneigung haben. Wenn das subjektive Wohlbefinden mit „Bleiben“ gewährleistet werden kann, werden objektive Nachteile bei der alltäglichen Lebensführung durchaus in Kauf genommen.

Der Argumentation zur Reurbanisierung der „Generation 50+“ werden in hohem Maße offenbar rationale Überlegungen zu Grunde gelegt, also gewissermaßen das Handeln des „homo oeconomicus“ als sehr wahrscheinlich angesehen. So wird angemerkt, dass gemäß der Stellung im Lebenszyklus dem Haushalt in der Schrumpfungs- beziehungsweise Auflösungsphase eher eine kleine Wohnung, denn die vormals benötigte große Wohnung oder das Haus angemessen sei. Dass dieser „rationale“ Umzug zwar „klug“ oder „effizient“ wäre, liegt auf der Hand. Bisher liegen aber keine Erkenntnisse dazu vor, ob eine solche „Altenmigration“ in spürbarem Ausmaß stattgefunden hat. Vielmehr werden erhebliche

Remanenzeffekte festgestellt, welche zu markanter Vergrößerung der Wohnflächen insbesondere in Haushalten älterer Menschen führen, wenn ein Partner verstirbt oder die Kinder das Haus verlassen, weil die Älteren eben nicht in kleinere Einheiten umziehen, sondern auf nun (zu) großen Flächen „weiterwohnen“.

So kommen *Glasze* und *Graze* (*Glasze/Graze* 2007) auch in ihrer Fallstudie am Beispiel von Mainz bezüglich des Wanderungsverhaltens der ab 50-Jährigen zu dem Schluss, dass die Abwanderungsneigung Älterer aus dem Umland in die Stadt Mainz derzeit als eher gering einzuschätzen ist.

Auch ist auf die grundlegende Relevanz des Wohnungsmarkts als wanderungsbestimmenden Aspekt hinzuweisen: Bei einem Auszug/Umzug wird in der Regel der Verkauf selbst erworbener Immobilien zu einem attraktiven Preis angestrebt. Eine Abwanderung ehemaliger Suburbaniten zurück in die Stadt setzt demnach eine gewisse Nachfrage nach suburbanen Immobilien voraus. An dieser Stelle stößt auch die Theorie an die Grenzen der Plausibilität. Sollte ein durch die „Generation 50+“ getragener Trend „(zurück) in die Stadt“ einsetzen, wird eine zahlenmäßig starke Kohorte Immobilien und Wohnraum an die Angehörigen zunehmend schwach besetzter Geburtsjahrgänge verkaufen oder vermieten wollen. Dies dürfte einen signifikanten Preisverfall zur Folge haben und könnte die Abwanderungsbereitschaft mindern oder gar zum Verbleib im Eigentum zwingen.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass insbesondere Wohneigentum nicht nur materiellen, sondern ideellen Wert besitzt.

Die wirkliche Trendwende zu Gunsten der Städte steht noch aus. Sie hängt neben der eventuellen Reurbanisierung durch Ältere in hohem Maße vom zukünftigen Mobilitätsverhalten der heutigen jüngeren Generationen ab, wenn deren Angehörige in eine neue Phase des Lebenszyklus treten, welche in der Regel mit einem Wohnortwechsel verbunden ist.

Würden die bisherigen, durchschnittlichen Standortpräferenzen weiter dominieren, so wäre jetzt nur mehr eine „Verschnaufpause“ aus Sicht der Großstädte zu konstatieren, welche von einer weiteren Suburbanisierungswelle gefolgt würde.

Dabei gilt es zu bedenken, dass die These der „Renaissance der Stadt“ durch Zuzug aller Alters- und Lebensstilgruppen sowie das „Bleiben“ derjenigen, die bereits in der Stadt wohnen, stets an ein attraktives, angemessenes Angebot an Wohnraum gebunden ist. Gleichzeitig wird konstatiert, dass der Wohnungs- und Immobilienmarkt nur sehr bedingt diese „Wunschimmobilien“ bereit hält (große „bezahlbare“ Wohnungen für Familien, innerstädtisches Bauland für Einfamilienhäuser zu attraktiven Preisen auf rückgebauten Flächen, barrierefreie Wohnungen, städtisches Grün und so weiter). Eine angebotsseitige Anpassung wäre also noch dringend erforderlich, damit die neue Urbanität, die Wiedergeburt der Stadt überhaupt „funktionieren“ kann.

Schließlich bliebe auch die Rolle der (Regional-)Politik noch zu bedenken, welche sicherlich nicht zu hundert Prozent „auf Stadt setzt“, sondern trotz derzeitiger neoliberaler Anklänge auch zukünftig einem gravierenden Bedeutungsverlust der peripheren Räume aktiv entgegenzuwirken versucht.

Die Ergebnisse der empirischen Studien zur gestiegenen Wertschätzung innerstädtischen Wohnens legen den Schluss nahe, dass die „Renaissance der Stadt“ sowohl jetzt als auch zukünftig ein eher kleinräumiges Phänomen mit starken Gentrifizierungstendenzen ist (*Haase/Steinführer/Kabisch* 2004, *Haase/Kabisch/Fritzsche/Steinführer* 2006, *Brühl et al.* 2005, *Wiest* 2005). Innerstädtisch betrachtet, verteilen sich die gesamtstädtischen Zuwanderer auf wenige, ausgewählte, attraktive Stadtteile (*Wiest* 2005) – dies ist freilich eine wenig erstaunliche Erkenntnis. Die selektive Reurbanisierung könnte somit sogar die verstärkte Fragmentierung der Städte und polarisierte Entwicklung forcieren, zumal die Tendenz zur sozioökonomischen Selektivität des Prozesses weitgehend belegt ist. In größerem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich durch eigenständige oder gegebenenfalls stimulierte Reurbanisierung in den Quellgebieten soziale und demographische Problemlagen ergeben beziehungsweise verschärfen dürften.

Gäbe es tatsächlich eine massive Stadtwanderung der Generation 50+, würde dies wiederum auch kaum zur Linderung demographischer Probleme beitragen, weil beispielsweise der demographische

Trend zur Alterung in den Städten noch weiter verstärkt und mittel-/längerfristig kommunaler Mehrbedarf an seniorenspezifischer Infrastruktur notwendig würde.

Um die zukünftige Relevanz der in Ansätzen nachgewiesenen Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohnstandort genauer abschätzen zu können, bedürfte es weiterer umfassenderer, repräsentativer Untersuchungen zu Wandermotiven und Fortzugsneigung innerhalb der Verdichtungsräume, welche die individuelle Einschätzung des Urbanen, Suburbanen und Ländlichen sowie das tatsächliche raumrelevante Verhalten empirisch in direkten Bezug stellen.

Die gestiegene Wertschätzung des Urbanen ist hinreichend belegt. Inwiefern und wo diese in halbwegs stabile Reurbanisierungsmuster mündet, ist allerdings noch nicht klar nachzuvollziehen, obwohl in Ostdeutschland solche Tendenzen vermutet werden (zum Beispiel *Herfert 2007*).

Auf Grund der Unsicherheiten und Widerstände sowie absehbar schrumpfender Bevölkerungspotenziale werden sich die meisten Städte wohl kaum durch Reurbanisierungsgewinne demographisch sanieren können. Ein Ausgleich der Suburbanisierungsverluste der letzten Jahrzehnte wiederum ist selbst dort, wo die Renaissance der Innenstadt bereits feststellbar ist, kaum möglich. Zu groß waren die Wanderungsverluste gegenüber dem Stadt-Umland. Außerdem birgt Reurbanisierung durchaus Konfliktpotenzial.

Aus planerisch-politischer Perspektive erscheint es daher geboten, weder auf die Reurbanisierung als „Selbstläufer“ zu warten, dort wo sie stadtpolitisch vonnöten wäre, noch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen als dominierendes Planungsparadigma zu implementieren. Das kleinräumige Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum mit seinen facettenreichen Auswirkungen und Ursachen bleibt ein zentrales Phänomen deutscher Regionalentwicklung.

Es ist nicht zwangsläufig von einem grundsätzlichen Paradigmenwechsel der Stadtentwicklung auszugehen. Vielmehr bliebe auch zu überprüfen, ob die derzeitige „Reurbanisierung“ vielleicht Teil einer allmählichen, in demographischen Zyklen stattfindenden „Normalisierung“ der Wandermuster ist.

Natürlich entzieht sich Migration einer normativen Einordnung, weshalb auch die Frage, was denn eigentlich unter einem „normalen“ Wanderungsgeschehen zu verstehen sei, unbeantwortet bleiben muss. Zumindest aber kann festgestellt werden, dass die Wanderungsbewegungen der Jahre seit 1989 von außergewöhnlicher Dynamik und Intensität – also tendenziell „ungewöhnlich“ – waren. Und es sollte bedacht werden, dass erste Ansätze einer Reurbanisierung bereits in den letzten 20 Jahren ebenfalls erkennbar waren, ohne dass hier eine gänzliche Umkehr der Wanderungsströme erfolgt wäre.

## Literaturverzeichnis

*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR* (Hrsg.), 2005: Raumordnungsbericht 2005. = Berichte Bd. 21, Bonn

*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR* (Hrsg.), 2006: Raumordnungsprognose 2020/2050. = Berichte Bd. 23, Bonn

*Brake, K.; Herfert, G.; Dangschat, J.* (Hrsg.), 2001: Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen

*Brühl, H. et al.*, 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? *Difu*-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 41, Berlin

*Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)*, 2005: Newsletter Nr. 3

*Doli, N.*, 2005: Flucht zurück in die Stadt. *Welt-Online* vom 22.10.2005. [http://www.welt.de/print-welt/article172727/Flucht\\_zurueck\\_in\\_die\\_Stadt.html](http://www.welt.de/print-welt/article172727/Flucht_zurueck_in_die_Stadt.html) (Abruf vom 15.08.2007)

- Friedrich, K.*, 1996: Intraregionale und interregionale Muster und Prinzipien der Mobilität älterer Menschen. In: Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“ des Deutschen Bundestages (Hrsg.): Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik. Heidelberg: 501-618
- Friedrich, K.*, 2008: Binnenwanderungen älterer Menschen – Chancen für Regionen im demographischen Wandel? In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4, 2008: 185-192
- Fritzsche, A.; Haase, A.; Kabisch, S.*, 2005: „Wohnmagnet“ Innenstadt – Reurbanisierung innenstadtnaher Quartiere. Statistischer Quartalsbericht Leipzig. In: Amt für Statistik und Wahlen 3: 12-15
- Glasze, G; Graze, P.*, 2007: Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. Raumforschung und Raumordnung 5: 67-473
- Glatter, J.*, 2007: Gentrification in Ostdeutschland. Untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresden. (Dresdner Geographische Beiträge, Heft 11)
- Guratzsch, D.*, 2006: Wenn ganze Quartiere veröden. „Die Welt“ vom 7.11.2006 ([www.welt.de/print-welt/article92781/Wenn\\_ganze\\_Quartiere\\_veroeden.html](http://www.welt.de/print-welt/article92781/Wenn_ganze_Quartiere_veroeden.html))
- Haase, A.; Steinführer, A.; Kabisch, S.*, 2004: Re Urban Mobil. Workpackage 2. RESULTS OF THE QUESTIONNAIRE SURVEY IN LEIPZIG. <http://www.re-urban.com/resources/downloads/outcomes/wp2/SurveyReportLeipzig.pdf>
- Haase, A.; Kabisch, S.; Schlott, Ch.; Steinführer, A.*, 2004: Reurbanisierung im demographischen Wandel. Chancen für innerstädtische Wohngebiete? In: Planerin 2,4: 50-51
- Haase, A., Kabisch, S., Steinführer, A., Fritzsche, A., Buzar, S., Ogden, P. E.; Hall, R.*, 2005: Reurbanising the inner city: driving forces, target groups and their housing preferences, Re Urban Mobil WP3 final research report, Part B. Leipzig
- Haase, A.; Kabisch, S.; Fritzsche, A.; Steinführer, A.*, 2006: Reurbanisierung – langfristige Stabilisierung der Kernstadt? Statistischer Quartalsbericht Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 1: 6-19
- Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A.*, 2006: Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im internationalen Vergleich. In: Europa Regional 4: 167-180
- Hanselmann, U.*, 2007: Ein Dorf in der City. In: Spiegel-Special „Sehnsucht nach Familie“ 7/2007: 32-35 <http://www.spiegel.de/spiegelspecial/0,1518,498434,00.html> (Abruf vom 15.11.07)
- Herfert, G.*, 2002: Disurbanisierung und Reurbanisierung – Polariserte Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpflandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung 60,5/6: 334-343
- Herfert, G.*, 2003 : Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale – Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadtreionen Ende der 90er Jahre. In: Raumforschung und Raumordnung 61,3: 170-184
- Herfert, G.*, 2007: Regionale Polarisierung der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland – Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? Regionale Polarisierung der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland. In: Raumforschung und Raumordnung 65,5: 435-455
- Immobilien Zeitung*, 2006: Bevölkerungsentwicklung. Wenige Städte profitieren, der Rest stirbt: Nr. 22 vom 19.10.2006
- Köppen, B.*, 2005: Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. In: Städte im Umbruch 3, Online-Magazin ([www.schrumpfende-stadt.de](http://www.schrumpfende-stadt.de))
- Krieger, R.*, 2006: Zurück in die City. Die Deutschen ziehen wieder in die Innenstadt. Architekten und Städteplaner reagieren auf den Trend. Handelsblatt vom 11.01.2006: 9



- KulturSpiegel*, 2006: Das Reich der Mitte. Das Haus im Grünen steht in Zukunft in der City. Heft 10, Oktober
- Mai, R.; Schlömer, C.*, 2007: Erneute Landflucht? Wanderungen aus dem ländlichen Raum in die Agglomerationen. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 32,3-4: 713-742
- Müller, B., Siedentop, S.*, 2004: Wachstum und Schrumpfung in Deutschland – Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 43,1: 14-32
- Poddig, B.*, 2006: Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe. In: vhw Forum Wohneigentum 3: 211-217
- Opaschowski, H. W.* (Hrsg.), 2005: Besser leben, schöner wohnen? Primus Verlag: Darmstadt
- Rosebrock, I.*, 2005: Leben im Kiez statt im Grünen. Renaissance der Städte. In: Das Parlament Nr. 43 vom 24.10.
- Schlömer, C.*, 2004a: Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1990 und 2020. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4: 127-149
- Schlömer, C.*, 2004b: Binnenwanderungen seit der deutschen Einigung. In: Raumforschung und Raumordnung 2: 96-108
- Schmidt, K.; Große Starmann, C.*, 2006: Kommunen im demographischen Wandel. Aus Politik und Zeitgeschichte, 21/22: 10-17
- Siedentop, S.*, 2008: Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4: 193-210
- Spellerberg, A.; Wilbert, K.*, 2006: Wohnwünsche von IT-Beschäftigten als Motor der Reurbanisierung? Ergebnisse zweier empirischer Untersuchungen in Bonn und Kaiserslautern. In: RaumPlanung 129: 243-247
- Wiest, K.*, 2005: Reurbanisierung als Mainstream der ostdeutschen Stadtentwicklung? Wohnungsmarkt und Planungspolitik in sächsischen Großstädten. In: RaumPlanung 123: 237-249
- Sturm, G.; Meyer, K.*, 2008: „hin und her“ oder „hin und weg“ – Zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4: 229-243
- van den Berg, L. et al.*, 1982: A Study of Growth and Decline. Pergamon Press: Oxford

**Autor:**

Prof. Dr. Bernhard Köppen, Universität Koblenz-Landau  
Tel.: 0049 (0) 6341 280183, E-Mail: koeppen@uni-landau.de

## Michaela Hirschle und Markus Sigismund

### Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer – Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen –

Der Titel „Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer“ nimmt bereits die Kernbotschaft des Beitrags vorweg: es gibt etwas zu tun. Der Untertitel reicht auch gleich die Fahrte zum Aufgabenbereich nach: den Wohnungsmarkt. Auf den folgenden Seiten werden exemplarisch Verbindungen und Rückkopplungen zwischen der aktuell sehr prominenten Diskussion des vermeintlichen Trends „Zurück in die Stadt“ und den in den vergangenen Jahren etwas in den Hintergrund gerückten Wohnungsmärkten dargelegt.

In der Marktforschung arbeiten Analysen des Wohnungsmarktes in der Regel einen engen Kanon der Bausteine Nachfrage-, Angebots- sowie Preisanalyse ab. Zur Erfassung der Wohnungsnachfrage werden Demographie, Wohnwünsche und -präferenzen sowie Zahlungsbereitschaft und -fähigkeiten der Haushalte aufbereitet. Die Analyse des Wohnangebotes unterscheidet den Wohnungsbestand nach Segmenten, nach Quantitäten und Qualitäten. Die Trilogie der Bausteine wird abgeschlossen durch eine Analyse der Preise – dem Indikator, in dem sich die verschiedenen Kategorien zu einem Marktbarometer verdichten.

Ähnliche Kategorien finden sich auch in dem Wissenschaftszweig der Wohnstandortmobilität wieder, in den das Thema „Zurück in die Stadt“ einzubetten ist. Wohnstandortmobilität ist ebenfalls der Überbegriff für eine Trilogie – der Mobilitätsbereitschaft, der Migration sowie der Motilität. Die größte Aufmerksamkeit in der Diskussion um das Thema „Zurück in die Stadt“ wird bisher der Kategorie der Mobilitätsbereitschaft zuteil, also den Präferenzen der Haushalte. Wollen die Haushalte umziehen? Wohin? Hier sehen verschiedene aktuelle Studien einen Bedeutungsgewinn städtischer Standortfaktoren wie zum Beispiel der Teilhabe am städtischen Leben, der Ereignisvielfalt sowie der Infrastruktur. Die zweite auch in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung „populäre“ Mobilitätskategorie ist die Migration, das eigentliche Umzugsverhalten der Haushalte. Die dritte Kategorie führt in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung ein inhaltliches und ebenso terminologisches Schattendasein: die Motilität, die nach den Ummöblichkeitsmöglichkeiten, den individuellen Voraussetzungen fragt. Aber genau hier liegt die besondere Schnittstelle zum Wohnungsmarkt. So zeigen sich Wohnkosten und Wohnangebote als besondere Pull- und Pushfaktoren. Neben persönlichen Bindungen ist vor allem hier der Schlüssel zu finden, warum Haushalte nicht das tun, was sie eigentlich möchten. So zum Beispiel warum sie nicht umziehen oder nicht dorthin, wo sie am liebsten wohnen möchten.

In Analogie zu den Preisen bei der Marktbeobachtung sind es die Umzüge, die am ehesten die verschiedenen Kategorien als Trendbarometer verdichten. Die „Abstimmung mit dem Ummöblichkeitswagen“ legt Ungleichgewichte zwischen lokaler Nachfrage und Angebot an Standort- und Wohnungsmarktfaktoren offen. Die Austarierung individueller Nachfrageparameter und struktureller Angebotsfaktoren, von Push- und Pullfaktoren der Standorte prägt letztendlich das Wohnstandortverhalten der Haushalte. Daher ist die Analyse der Umzüge Ausgangspunkt einer Koordinatenbestimmung im Bündel aus Nachfrage- und Angebotsfaktoren. In diesem Beitrag werden aber auch empirische Schlaglichter auf die These „Zurück in die Stadt“ bezüglich der Mobilitätsbereitschaft und der Motilität und deren Beitrag auf Veränderungen des Wohnstandortverhaltens geworfen. Die Leitfragen sind:

- Hat sich das Wohnstandortverhalten in den vergangenen Jahren geändert? Ist in dem Umzugsverhalten ein „Zurück in die Stadt“ erkennbar?
- Ist ein „Zurück in die Stadt“ primär das Ergebnis von Präferenzverschiebungen – ceteris paribus der strukturellen Rahmenbedingungen? Oder gibt es elementare Veränderungen der Rahmenbedingungen?

## „Zurück in die Stadt“ empirisch nicht nachzuweisen

Im Hinblick auf das Umzugsverhalten bedeutet „Zurück in die Stadt“ im engeren Sinn den Rückzug von Haushalten in die Stadt, die zuvor aus dieser Stadt fortgezogen sind. Eine empirische Absicherung dieser These ist mit den vorliegenden amtlichen Daten nicht möglich, weil sie die Wohnbiographie der Haushalte nicht einbeziehen. Auch jenseits der amtlichen Statistik liegen keine belastbaren Daten vor, aus denen sich ein bundesweiter Trend ableiten ließe.

Die amtliche Wanderungsstatistik bietet mit Wanderungsverflechtungen jedoch einen makroanalytischen Zugang, um auf Basis der Umzüge über Gemeinde- oder Kreisgrenzen strukturelle Umzugsmuster zu identifizieren. Dies ermöglicht zwar keine Analyse des „Zurück in die Stadt“ im engen Sinne, lässt aber über die demographische Entwicklung der Städte insgesamt sowie der klassischen Suburbanisierungsprozesse eine Annäherung an das Thema zu.

Von 1993 bis 1998 verlieren die Großstädte Jahr für Jahr an Bevölkerung. 1998 haben die 71 kreisfreien Großstädte zusammen etwa 750.000 Einwohner (-2,5 %) weniger als fünf Jahre zuvor.<sup>1</sup> In 90 % der Großstädte geht in diesem Zeitraum die Bevölkerung zurück. Bevölkerungsgewinne insbesondere durch Zuzug verzeichnet dagegen vor allem das Umland der Städte. Die Suburbanisierungsprozesse erleben eine neue Hochkonjunktur.

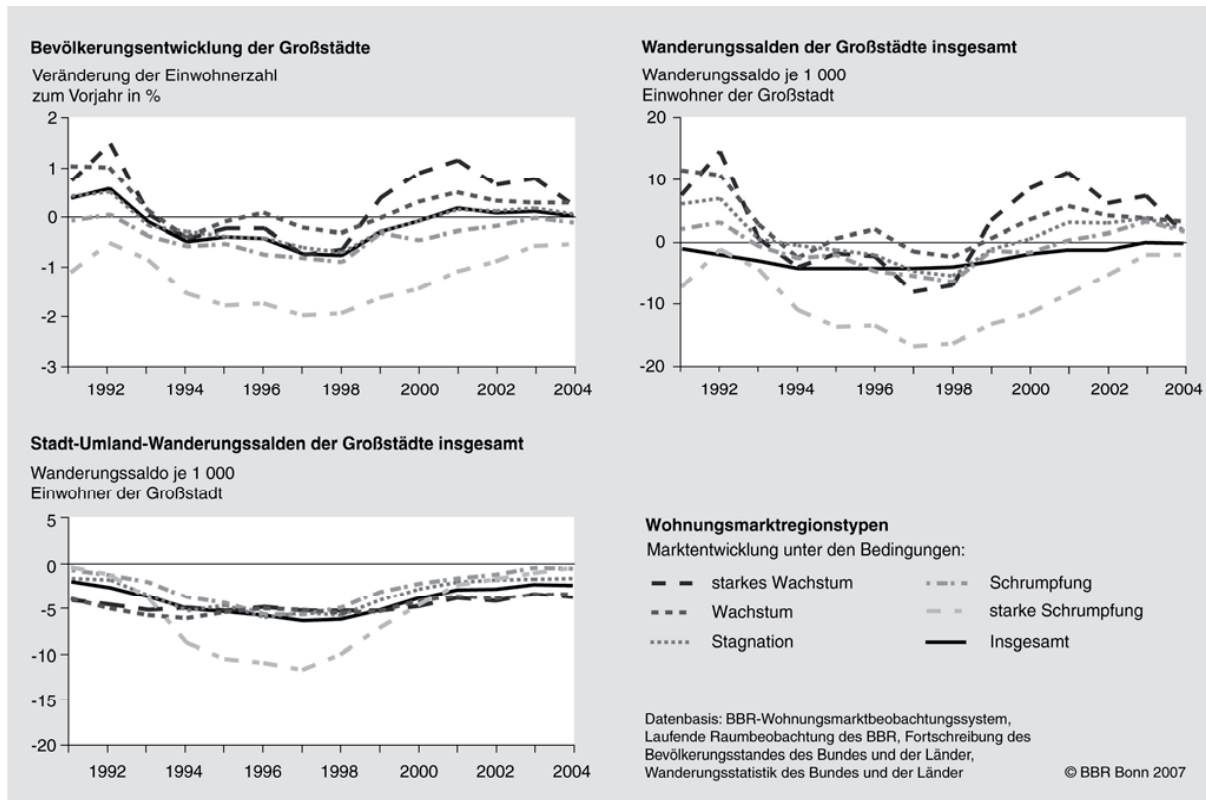
In den späten 1990er Jahren schwenkt die Entwicklung der Großstädte in einen positiven Entwicklungspfad um. Von den späten 90er Jahren bis etwa 2003 gibt es beachtliche positive Entwicklungen für die Großstädte – per definitionem mit einer deutlichen Abstufung zwischen wachsenden und schrumpfenden Wohnungsmarktregionen.<sup>2</sup> Städte in den wachsenden Regionen haben zum Teil enorme Bevölkerungszuwächse. Das Bevölkerungsplus resultiert hier überwiegend aus überregionalen Wanderungsgewinnen, während sie weiterhin deutliche Wanderungsverluste an das Umland haben (vergleiche Abbildung 1). Die Städte, die bis dato besonders stark von Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet waren, konnten die Bevölkerungsverluste zwar nicht gänzlich stoppen, jedoch deutlich reduzieren. Auch hier sind im Vergleich zu den Vorjahren günstigere Wanderungsbilanzen Träger der Stabilisierung. Bei den schrumpfenden Regionen entwickeln sich allerdings nicht nur die überregionalen, sondern ebenso die intraregionalen Wanderungssalden seit Ende der 1990er Jahre deutlich positiv. Die Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen für 71 kreisfreie Großstädte zeigt, dass in vielen schrumpfenden Regionen die Wanderungsverluste an das Umland gegen Null tendieren. Einzelne Städte wie zum Beispiel Dortmund oder Leipzig haben sogar geringe Wanderungsgewinne. Etwa ein Viertel aller Großstädte hat ausgeglichene oder sogar leicht positive Wanderungsbilanzen mit dem Umland. In 10 der 71 Großstädte gilt dies sogar auch für die Altersgruppe der klassischen „Suburbanisierer“, die 30- bis unter 50-Jährigen. Ergebnisse einzelner Städte bestätigten die Trends auch über den Datenstand von 2004 hinaus (vergleiche zum Beispiel *Niedersächsische Landestreuhandstelle* 2007). In den gewachsenen und dynamischen Regionen sind die Wanderungsverluste an das Umland demgegenüber nahezu ungebrochen hoch. Sie bleiben damit völlig losgelöst von dem Zyklus der überregionalen Wanderungssalden. Im Saldo aller deutschen Großstädte geben die Großstädte weiterhin Bevölkerung an das Umland ab.

Die These der Rückwanderung in die Stadt fokussiert sich in der fachöffentlichen Diskussion auf eine traditionell eher wenig mobile Bevölkerungsgruppe: auf Haushalte in der Konsolidierungsphase, also auf die Zeit nach dem Auszug der Kinder, und auf junge Senioren. Die Diskussion des „Zurück in die Stadt“ hat insbesondere die klassischen Häuslebauer im Blick, die in der Familiengründungsphase ins Umland gezogen sind und jetzt – um wieder am urbanen Leben teilhaben zu können – ihr Eigenheim gegen eine Stadtwohnung eintauschen. Der Trend scheint sich für die Altersgruppe auf den ersten Blick auch zu bestätigen, ist doch die Zuwanderung der Bevölkerung im Alter von 50 bis unter 65 Jahren

---

<sup>1</sup> Auf der Bundesebene liegen dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) die Wanderungsverflechtungen zwischen allen Kreisen vor. Weil sich die Auswertung der Stadt-Umland-Wanderungen damit zwangsläufig nur auf kreisfreie Großstädte beziehen kann, beschränken sich alle empirischen Aussagen im Beitrag auf diese 71 kreisfreien Großstädte.

<sup>2</sup> Die Wohnungsmarktregionstypen wurden neben der Bevölkerungsentwicklung definiert über die Entwicklung der Wanderungssalden, der Anzahl der sozialversicherten Beschäftigten sowie der Arbeitslosenquote (vergleiche ausführlich zum Beispiel *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* 2007a: 30 ff.)

**Abbildung 1: Demographische Entwicklung in Großstädten 1991 bis 2004**

in die Städte in allen Regionen angestiegen. Im Jahr 2004 ziehen mit knapp 18 500 etwa 30 % mehr Personen im Alter von 50 bis unter 65 Jahre aus dem Umland in die Großstädte als zehn Jahre zuvor. Umgekehrt proportional zu den Eigentümerverhältnissen in dieser Altersgruppe sind jedoch etwa zwei Drittel der Umzügler Mieterhaushalte. Die gestiegene Zuwanderung spiegelt aber weniger einen Wandel der Präferenzen für das Wohnen in der Stadt wider, sondern ist vielmehr Ausdruck der Alterung der Bevölkerung im suburbanen Raum. Seit den späten 1990er Jahren steigt die Bevölkerung dieser Altersgruppe im Umland mindestens so stark an wie die Fortzüge in die Stadt, sodass die Fortzugsquoten nahezu unverändert sind. Ob und wie viele von den aus dem Umland in die Stadt Gezogenen echte „Rückkehrer“ sind, kann auf Basis der amtlichen Statistik nicht beantwortet werden.

### Wanderungsverluste: Ausdruck fehlender Wertschätzung städtischer Standorte?

Schließt man vom Verhalten auf dezidierte Wünsche, wären die andauernden Wanderungsverluste der Großstädte Ausdruck einer fehlenden Wertschätzung städtischer Standorte. Wanderungsmotivbefragungen in Stadtregionen zeigen jedoch das Gegenteil. Die Mehrzahl der Umlandwanderer wäre gerne in der Stadt geblieben, wenn sie ein geeignetes Angebot gefunden hätten (vergleiche Tabelle 1). Dies gilt insbesondere für Familien, bei ihnen fällt die „Bleibebereitschaft“ noch höher aus als im Durchschnitt. Wenngleich aufgrund unterschiedlicher Fragestellungen und Methodik der Untersuchungen die Ergebnisse nicht im Detail vergleichbar sind, so untermauert die Zusammenschau der Ergebnisse für die meisten Großstädte doch eindrucksvoll eine hohe Wertschätzung städtischer Standorte. Von Duisburg oder Hagen bis Frankfurt oder München gilt dies für eine breite Palette unterschiedlicher Stadttypen. „Städtisch“ meint in den Befragungen das Wohnen innerhalb der städtischen Gemeindegrenzen und nicht urbane Bau- und Lebenswelten. Folgt man den Thesen, dass vor allem Urbanität ein Motiv für das „Zurück in die Stadt“ sei und die Wertschätzung gestiegen ist, wären in den Metropolen Köln, München, Hamburg oder Frankfurt bei den jüngeren Befragungen höhere Werte zu erwarten als bei vorigen Umfragen und als in kleineren Städten. Diese These lässt sich auf Basis dieser Umfragen allerdings nicht unterfüttern. In Frankfurt zum Beispiel steigt die Präferenz für das Wohnen in der Stadt von 1998 zu 2004 nur marginal an. Im deutlich kleineren Mainz war dagegen schon in den früheren 1990er Jahren die Bereitschaft für das Bleiben in der Stadt mit 69 % deutlich höher als in den Metropolen heute

**Tabelle 1: „Wäre auch in der Stadt geblieben“**

		Anteil der Zustimmungen bei den ins Umland fortgezogenen Befragten	Erhebungs- zeitraum	Quelle
Duisburg	insgesamt	42%	1998/1999	<i>Blotevogel/Jeschke 2001</i>
Hagen	insgesamt	58%	1992-1998	<i>Stadt Hagen 1998</i>
Mainz	insgesamt	69%	1991-1994	<i>Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz 1995</i>
Köln	insgesamt	54%	2002	<i>Stadt Köln 2003</i>
München	insgesamt	60%	1998-2000	<i>Landeshauptstadt München 2002</i>
Hamburg	insgesamt	64%	1999	<i>Empirica 2000</i>
Frankfurt	insgesamt	68%; 69%	1998; 2004	<i>Dobroschke 1999 ; Dobroschke 2005</i>
	Rentner	68%; 64%	1998; 2004	<i>Dobroschke 1999 ; Dobroschke 2005</i>
	Familien	75%; 72%	1998; 2004	<i>Dobroschke 1999 ; Dobroschke 2005</i>

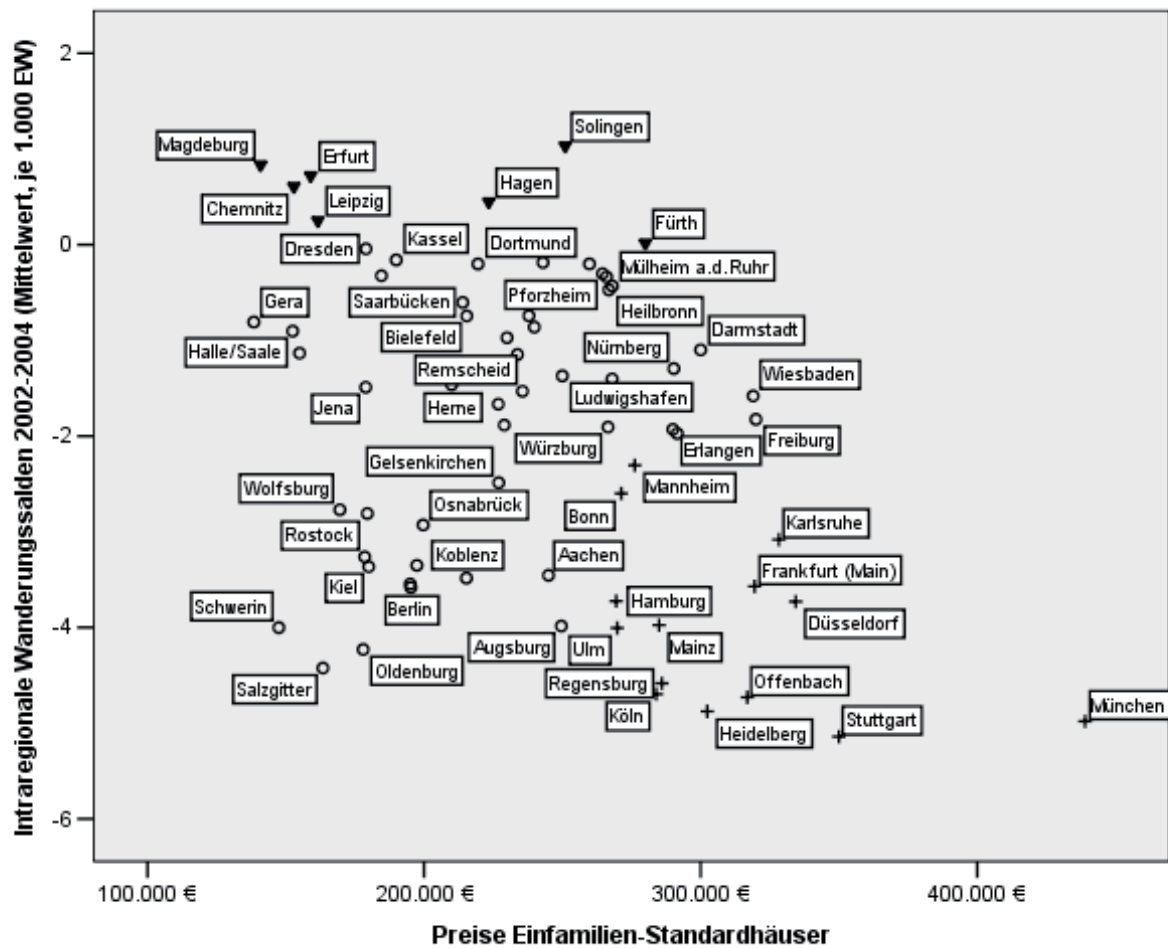
Ergebnisse aus Wandermotivbefragungen in Stadtregionen

ausgeprägt. Damit bleibt festzuhalten: Es gibt eine enorm hohe Wertschätzung städtischen Wohnens – auch bei den Fortzüglern ins Umland. Empirisch belastbare Hinweise, dass sich diese in der jüngeren Vergangenheit deutlich erhöht hat, liegen den Autoren jedoch nicht vor.

### **Knappheit = Teuer = Wanderungsverluste**

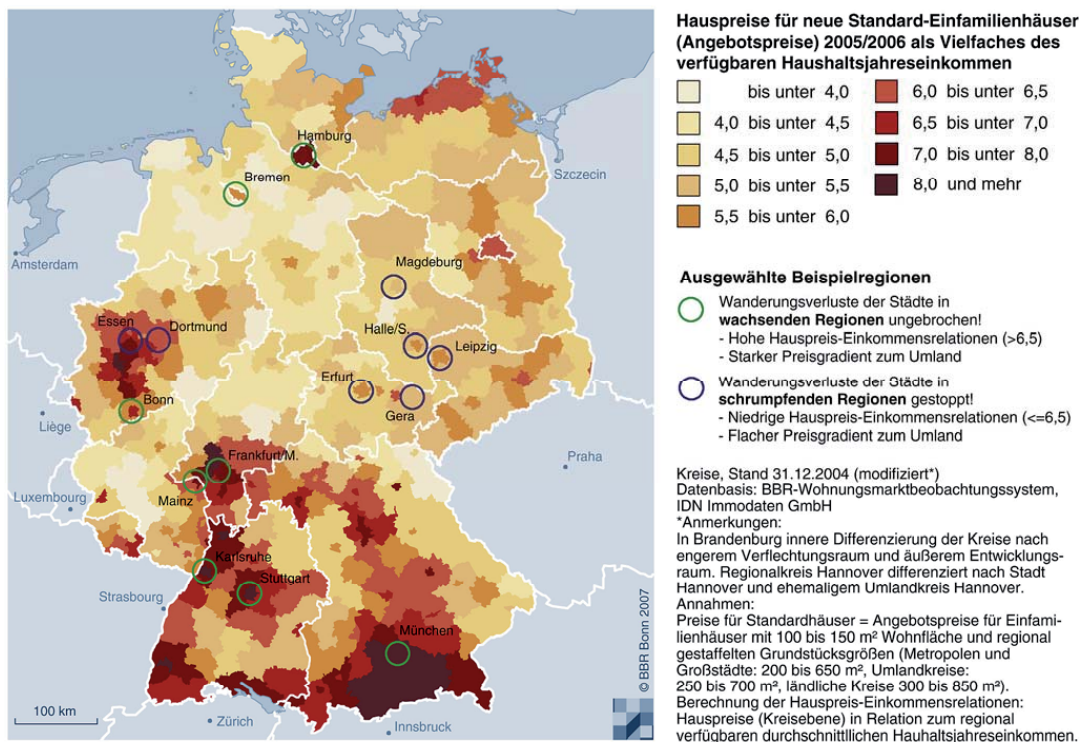
Wanderungsverluste stehen auf den ersten Blick im Widerspruch zu der hohen Wertschätzung der Städte. Einen Erklärungsbeitrag bieten Analysen der Wohnangebote und der Kosten für das Wohnen. Ursache für die Wanderungsverluste sind Knappheiten bei den nachgefragten Wohnungsmarktsegmenten und -qualitäten, Indikator für Knappheiten sind Preise. Dort wo die Knappheiten besonders ausgeprägt sind, sind die Preise hoch und die Wanderungsverluste am größten. Dies trifft vor allem auf süd- und westdeutsche Großstädte zu (vergleiche Abbildung 2, die Kreuze). Alle Großstädte mit positiven oder annähernd ausgeglichenen Wanderungsbilanzen mit dem Umland sind gekennzeichnet durch ein niedriges Mieten- und Preisniveau: in diesen Städten liegen die durchschnittlichen Neu- und Wiedervermietungsrenten unter 6 €/m<sup>2</sup> (nettokalt), die Häuserpreise für neue Standard-Einfamilienhäuser nahezu ausnahmslos unter 250 000 € (vergleiche die Dreiecke in Abbildung 2). Ebenso bedeutend wie das Preisniveau sind die Preisrelationen. In der Relation der Preise in der Stadt zum regionalen Einkommen der Haushalte kristallisiert sich in etwa das 6,5fache des regional durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens als markante Trenngröße für das Wohnstandortverhalten von Eigentümern heraus (vergleiche hierzu auch *Arbeitsgruppe Wirkungsanalyse Eigenheimzulage des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU 2002: 22f.*): Die Wanderungsverluste an das Umland tendieren nur dort gegen Null, wo in den Städten die Hauspreis-Einkommensrelationen für Standard-Einfamilienhäuser unter diesem Wert liegen und wo gleichzeitig die stadregionalen Preisgebirge wesentlich flacher sind (vergleiche Abbildung 3). Die Analysen zeigen jedoch auch, dass niedrige Preise und Mieten oder Preisdifferenzen zum Umland eine notwendige, aber nicht hinreichende Bedingung für positive Wanderungssalden bilden. Die zweite Prämisse bilden ausreichende und vor allem attraktive Wohn- und Wohnumfeldangebote. Für die wachsenden Städte mit angespannten Märkten ist dies unmittelbar einleuchtend. Aber auch auf Städte mit entspannten Märkten trifft dies zu, und artikuliert sich hier insbesondere als Herausforderung zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände (vergleiche zum Beispiel Ergebnisse des *ExWoSt* Forschungsfeldes Modellvorhaben „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ unter [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)). Hier gibt es häufig ein Nebeneinander von Teilmärkten

Abbildung 2: Immobilienpreise und intraregionale Wanderungssalden der Großstädte 2002-2004



Datenquelle: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem

Abbildung 3: Wanderungsverluste der Großstädte und Hauspreis-Einkommensrelationen 2005/2006

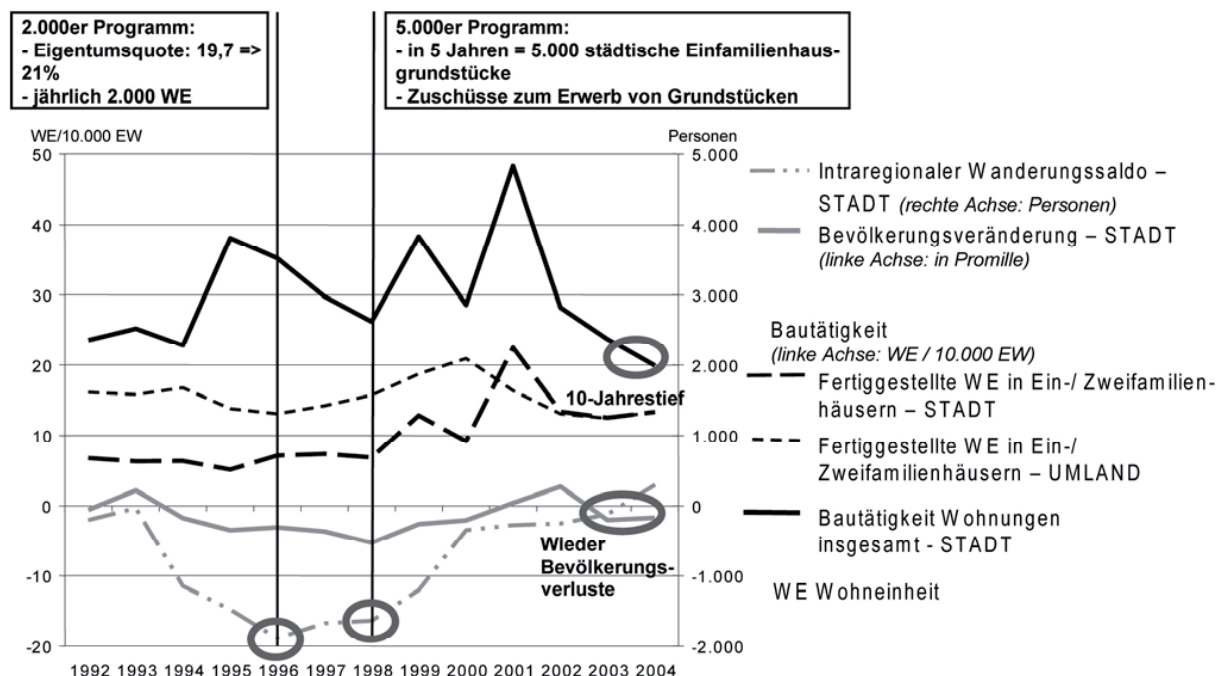


Datenquelle: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN-Immodaten GmbH, GfK Kaufkraft 2004

mit Überhängen und Vermarktungsschwierigkeiten und Teilmärkten, wo die Nachfrage das Angebot übersteigt. Für die Stadtorientierten ist die Alternative zur attraktiven Stadtwohnung dann meist nicht ein Angebot im unattraktiven Stadtteil in der Stadt, sondern das Einfamilienhaus im Umland.

Der Entwicklungspfad der Städte wird insofern gleichermaßen in seiner qualitativen und quantitativen Dimension durch die Entwicklung des Wohnungsangebots vorgezeichnet. Die nachhaltige Entspannung auf den Wohnungsmärkten verbunden mit einer aktiven Wohnungspolitik hat in den vergangenen Jahren in einigen Regionen einen Rückgang der Wanderungsverluste initiiert und damit maßgeblich die Debatte zur Renaissance der Städte angestoßen. Diese Regionen unterstreichen, dass die Muster und Vorzeichen der Suburbanisierung in erster Linie von der Angebotssituation beziehungsweise -politik der Städte abhängen. Bei einer geeigneten Besetzung des Themas durch die Kommunen (zum Beispiel Leipzig, Dortmund) können auch die Standortentscheidungen von Familien zugunsten der Städte beeinflusst werden. Für die weitere demographische Entwicklung der Städte ist es richtungweisend, inwieweit die Kommunen und Investoren diese Entwicklung durch die Schaffung geeigneter Wohnangebote in die Zukunft verlängern können.

**Abbildung 4: Aktive Bauland- und Wohnungspolitik in Dortmund**



Datenquelle: Laufende Raumbearbeitung des BBR; Masterplan Wohnen Dortmund

Die Herausforderung zeigt sich in drei Konstellationen mit regional unterschiedlichen Gewichten:

### (1) Das Wohnangebot reicht nicht aus

Dies gilt pauschal für die wenigen noch wachsenden Regionen. Der Wohnungsneubau deckt gerade die steigende Wohnflächennachfrage der ansässigen Bevölkerung ab. Die Wohnfläche pro Kopf ist in der Dekade 1995 bis 2005 von 35,0 auf 37,4 m<sup>2</sup> angestiegen. Gleichzeitig hat sich die Bautätigkeit in den großen Städten auf nur noch 2 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr halbiert. Eine Trendwende ist nicht erkennbar. Nach einer Überschlagsrechnung absorbiert alleine der aktuell jährliche Bedarf durch die Wohnflächensteigerung in den Städten 2,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Daher sind in den wachsenden Regionen die Wanderungsverluste an das Umland nahezu ungebrochen hoch. Besonders plastisch wird die Situation am Beispiel München. Die Stadt München erreicht durch eine vergleichsweise aktive Wohnungs- und Baulandpolitik auch nach Jahren des Wachstums mit annähernd 4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr das doppelte Niveau der Großstädte insgesamt. In Relation zum enormen überregionalen Zuzug reicht das zusätzliche Angebot jedoch bei weitem nicht aus, um

die intraregionalen Wanderungsverluste deutlich reduzieren zu können. Vor diesem Hintergrund ist eine Debatte, ob sich die Präferenz für städtisches Wohnen erhöht hat, für Städte des Typus München von rein akademischer Natur, da hier ohnehin nur ein Bruchteil der Nachfrage gedeckt werden kann.

In den schrumpfenden Städten sind nur die attraktiveren Teilmärkte von dieser Entwicklung betroffen. Im Ergebnis werden auch die wachsenden Städte beziehungsweise diese Teilmärkte aufgrund des begrenzten Wohnungsangebotes ihren Bevölkerungsstand nicht halten können.

## **(2) Das Wohnangebot ist nicht hinreichend differenziert**

Zwischen den Polen des klassischen Einfamilienhauses und dem verdichteten Geschosswohnungsbau fehlt es an Angeboten, die den ausdifferenzierten Lebensstilen und den unterschiedlichen Anforderungen im Lebenszyklus gerecht werden. Geeignet sind Angebote vorwiegend dann, wenn die Lage, die Objekte, das Grundstück sowie die städtebauliche Situation drei zentralen städtebaulich-architektonischen Bewertungskriterien genügen: funktionale Aspekte der Alltagsorganisation, Privatheit und Individualität. Einfache Reihenhauszeilen zum Beispiel erfüllen diese Kriterien kaum (vergleiche *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* 2007b: 17f.). Jüngere Untersuchungen zeigen vor allem auch für die älteren Geschosswohnungsbestände in den Städten erheblichen Anpassungsbedarf. Aufgrund der älteren Baualterstruktur ist der Anpassungsbedarf bezogen auf bauliche Veränderungen in der Wohnung sowie im Wohnumfeld in den Städten im Durchschnitt insgesamt höher als im Umland. Ergänzt durch den steigenden energetischen Erneuerungsbedarf geraten die Eigentümer vor allem in entspannten Märkten immer stärker in ein Entscheidungsdilemma: Investieren sie nicht, sind die Wohnungen für weite Zielgruppen nicht konkurrenzfähig. Investitionen jedoch müssen durch höhere Mieten und Preise erwirtschaftet werden, die sich angesichts der vergleichsweise günstigen Neubauproduktion auf der grünen Wiese häufig nicht erzielen lassen. Dass die Herausforderungen bei den Investoren und Kommunalplanern erkannt werden, zeigt sich in den veränderten Strukturen des Wohnungsneubaus in den westdeutschen Metropolen. So ist die durchschnittliche Wohnfläche der hier errichteten Wohnungen von 1995 bis 2005 von 70 auf 96 m<sup>2</sup> angestiegen, der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich von 13 auf über 34 % mehr als verdoppelt. Die Anpassung im Bestand ist ungleich schwieriger zu realisieren.

## **(3) Zielgruppenselektivität durch unterschiedliche Zahlungsbereitschaft beziehungsweise -fähigkeit**

Die Zielgruppe der Familien hat üblicherweise eine geringere Zahlungsbereitschaft beziehungsweise -möglichkeit je Quadratmeter Wohnfläche als beispielsweise die jungen Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Aufgrund der notwendigen größeren Wohnungen reagieren sie daher mit ihren Standortentscheidungen besonders preissensibel. Je steiler das Preisgefälle zu Angeboten im Umland, desto stärker entfaltet dies eine selektiv-zentrifugale Wirkung. Durch deutliche Veränderungen bei den Mobilitätskosten und den steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Eigenheimzulage, Pendlerpauschale), vor dem Hintergrund sinkender Bestandsimmobilienpreise und steigenden energetischen Anforderungen etc. entsteht ein neues Gemisch aus finanziellen Rahmenbedingungen, das die Standort- und Wohnungswahl neu austariert. Kleinräumige Auswertungen für einzelne Wohnmarktregionen zeigen bereits für die Jahre 2003/2004 – also vor dem Wegfall der Eigenheimzulage und dem starken Anstieg der Mobilitätskosten – dass sich in den schrumpfenden Regionen Wanderungsgewinne nur noch auf das nahe Umland der Städte konzentrieren, während entferntere Teilräume innerhalb der Stadtregionen ebenso wie die Kernstädte Bevölkerung abgeben. Die Ergebnisse der Wanderungsanalysen in Ostdeutschland deuten an, dass sich spiegelbildlich zu den Phasen immer weiter ausufernder Suburbanisierungseffekte bis letztlich in periphere ländliche Regionen während der 1990er Jahre, nun die Abwanderungs- und Entleerungstendenzen in umgekehrter Reihenfolge entwickeln. In den wachsenden Regionen hingegen haben weiterhin die peripheren Teilräume die höchsten Wanderungsgewinne und können dieses Niveau auch halten. Über die Auswirkungen der jüngsten Veränderungen der Rahmenbedingungen, allen voran dem Anstieg der Mobilitätskosten, liegen noch keine Erkenntnisse vor. Für die schrumpfenden Regionen ist jedoch eine Verstärkung der Verluste an den Rändern zu erwarten. In den wachsenden Regionen sind die Spielräume für die Haushalte aufgrund der engen Wohnungsmärkte jedoch weiter sehr begrenzt, sodass hier noch keine deutlich anderen Muster der Wohnstandortwahl zu erwarten sind.



**Tabelle 2: Intraregionale Wanderungssalden nach Fahrzeitklassen im Durchschnitt der Jahre 2003/2004 je 1.000 Einwohner**

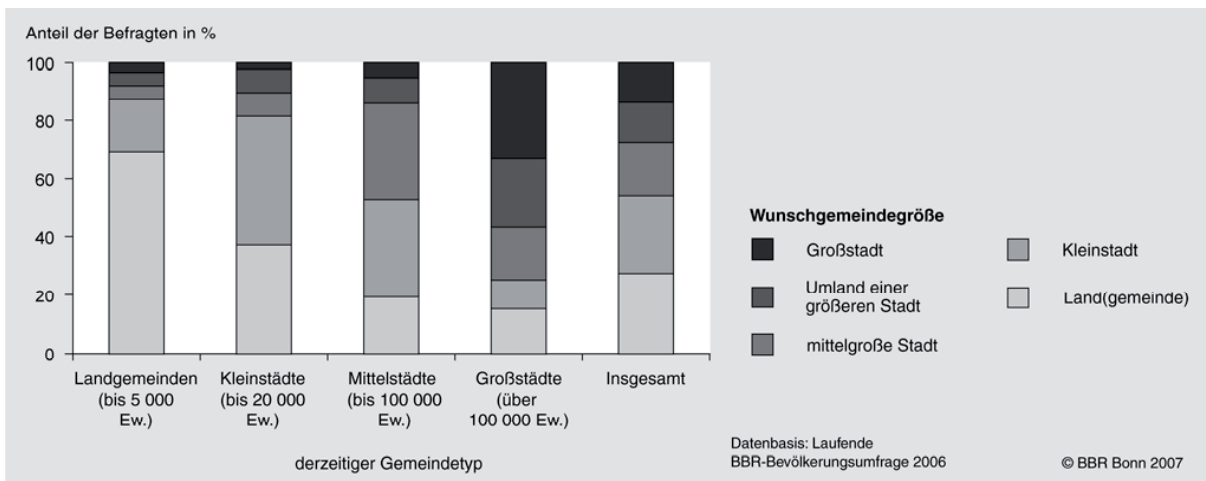
Wohnungs- markttyp	Wohnungs- marktregion	Kern- stadt	Fahrzeitklassen				
			bis unter 20 min	20 bis unter 30 min	30 bis unter 40 min	40 bis unter 50 min	50 min und mehr
Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner							
stark wachsend	Karlsruhe	-2,7 ↗	1,1 ↘	3,1 →	3,1 →		
	München	-4,9 →	2,0 ↘	3,5 →	3,5 ↘	6,4 →	5,9 →
	Münster	-2,9 →	1,6 ↘	3,9 →	2,2 →		
	Regensburg	-5,4 →	2,1 ↘	2,8 ↗	4,1 ↗		
wachsend	Bremen	-2,9 ↗	2,1 →	4,0 →	2,4 ↘	1,3 ↓	
	Heilbronn	-0,7 →	-0,3 →	1,7 ↘	-0,6 →		
	Mainz	-4,3 →	1,0 →	6,6 →			
stagnierend	Braunschweig	-2,0 ↗	4,9 ↘	-0,4 →	-0,8 →		
	Dresden	-0,5 →	5,2 ↘	3,2 ↘	-1,3 →	-4,7 →	
	Koblenz	-5,8 →	1,1 →	2,6 ↗	0,5 ↘		
schrumpfend	Duisburg	-2,8 ↗	0,2 →	0,6 →	4,3 ↘		
stark schrumpfend	Halle	-1,0 ↑	2,0 ↓	-0,8 ↓	-0,6 ↓		
	Magdeburg	0,3 ↑	4,7 ↓	-1,9 ↘	-5,4 ↘	-3,2 ↓	
	Wuppertal	-0,8 ↗	1,0 ↘	0,2 →	0,0 ↓		

Veränderung der Wanderungssalden zwischen den Jahresdurchschnitten 2000/2001 und 2003/2004 je 1.000 Einwohner

- 4 und mehr ↑
- 1 bis unter 4 ↗
- 1 bis unter 1 →
- 4 bis unter -1 ↘
- bis unter -4 ↓

Datenquelle: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Wanderungsstatistik 2000 bis 2004 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Forschungsdatenzentrum

**Abbildung: 5 Gewünschter Gemeindetyp nach derzeitigem Gemeindetyp 2006**



## Zurück in welche Stadt?

In dem sich verschärfenden Wettbewerb um Einwohner werden die unterschiedlichen Strategien der Städte verschiedener Siedlungskategorien konkurrieren. Neben den Großstädten ist das nahe Umland der großen Agglomerationskerne im Hinblick auf die Infrastrukturausstattung inzwischen ebenfalls gut aufgestellt. Die Wohnsuburbanisierung war hier häufig von einer Suburbanisierung der Arbeitsplätze, einer Anreicherung an Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur begleitet. Aus der Ansammlung von Wohnstandorten hat sich die „Zwischenstadt“ als eigene Siedlungskategorie entwickelt: Attraktive Lebensräume, in denen die Haushalte auch abseits der Kernstädte nicht auf urbane Vielfalt und Wahlmöglichkeiten verzichten müssen und gleichzeitig aber in bevorzugten klein-/mittelstädtischen Strukturen wohnen können. Der größte Teil der Großstadthaushalte, die einen neuen Wohnstandort suchen, sind daher ebenfalls offen für einen Standort im Umland oder einer Klein- oder Mittelstadt (vergleiche Abbildung 5). Weitet man den Fokus auf die Bevölkerung jenseits der Großstadtreionen aus, wird sogar deutlich, dass hier die klein- oder mittelstädtische Qualitäten denen der Großstadt vorgezogen werden. Dies ist eine unmissverständliche Aufforderung, die Fragestellung feiner zu justieren.

## Fazit

Ein „Zurück in die Stadt“ im Sinne einer Wertschätzung der Städte als Wohnstandort ist unbestritten vorhanden. Diese hohe Wertschätzung ist jedoch nicht auf Großstädte begrenzt, sondern Klein- und Mittelstädte stehen mindestens ebenso hoch in der Gunst. Die Nachfrage nach geeigneten städtischen Angeboten ist demnach mehr als hinreichend, sie war auch schon in den Jahren zuvor größer als das Angebot. Ein „Zurück in die Stadt“ lässt sich jedoch noch nicht im Umzugsverhalten identifizieren, weil in erster Linie noch immer geeignete und bezahlbare Angebote fehlen. Die Städte haben die Chance und gleichzeitig die Herausforderung, ihre Wohnungsbestände sowohl durch Wohnungsneubau als auch Bestandsmaßnahmen in diesem Sinne weiterzuentwickeln. Ob sich daraus eine längerfristig positive Entwicklung für das Wohnen in der Stadt entfaltet, wird davon abhängen, wie viel „Zurück in die Stadt“ oder besser „in der Stadt bleiben“ die Kommunen zulassen und die entsprechenden Räume und Qualitäten dafür schaffen.

## Literaturangaben

- Arbeitsgruppe Wirkungsanalyse Eigenheimzulage des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGE-BAU, 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage 1996-2000*
- Blotevogel, Hans Heinrich; Jeschke, Markus, 2001: Determinanten der Stadt-Umland-Wanderung im Raum Duisburg. In: Universität Duisburg, Institut für Geographie. Diskussionspapier 4/2001*
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2007a: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte Band 27*
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2007b: Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen – Modellvorhaben zum Neubau. ExWoSt-Informationen 27/4: 17f.*
- Dobroschke, Wolfgang, 2005: Wandermotive 2004. Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbefragungen. Frankfurter Statistische Berichte Bd. 4*
- Dobroschke, Wolfgang, 1999: Frankfurter Wegzugsbefragung 1998. In: Stadt Frankfurt am Main, Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen (Hrsg.): Frankfurter statistische Berichte, Bd. 2/3*
- Empirica, 2000: Stadtentwicklung und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Bonn*
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2002: Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998-2000*
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (Hrsg.), 1995: Der Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz*

*Niedersächsische Landestreuhandstelle*, 2007: Wohnungsmarktbeobachtung 2007

*Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen* (Hrsg.), 2004: Masterplan Wohnen Dortmund 2004

*Stadt Hagen* (Hrsg.), 1998: Warum wir gingen – Ex-Hagener geben Auskunft

*Stadt Köln*, 2003: Das Wanderungsgeschehen in Köln. Auswertung der Wanderungsmotivuntersuchung 2002 und aktueller Wanderungsstatistiken im Rahmen des Wohnungsgesamtplans 2003. In: Kölner Statistische Nachrichten 9/2003

**Autoren:**

Michaela Hirschle, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
Telefon: ++49 (0)228 99401 2213, E-Mail: michaela.hirschle@bbr.bund.de

Markus Sigismund, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
Telefon: ++49 (0)228 99401 1384, E-Mail: markus.sigismund@bbr.bund.de

## Gabriele Sturm und Katrin Meyer

### Alterung in deutschen Großstädten – internationalisiert

Die Stadtregionen in Deutschland sind geprägt von einem Nebeneinander von bevölkerungswachsenden und -schrumpfenden Gemeinden. Und nicht nur Städte gehören (tendenziell) entweder in die wachsende oder die schrumpfende Kategorie – auch innerhalb jeder Stadt liegen bevölkerungszunehmende und -abnehmende Stadtteile zum Teil dicht beieinander (*Sturm et al.* 2007: 94). Zur Analyse solcher Entwicklungen reicht es nun nicht, ausschließlich die Bevölkerungsbewegungen – also Geburten und Sterbefälle sowie Umzüge und Wanderungen – zu betrachten. Denn die demographische Entwicklung ist in (West-)Europa zudem durch eine starke Alterung der Gesellschaft, durch seit Jahrzehnten andauernde Internationalisierung und eine noch kaum nachlassende Singularisierung gekennzeichnet.

Entsprechenden Entwicklungen des Städtesystems widmen sich bereits diverse Studien (z. B. *DST* 2006) auf Grundlage der amtlichen Statistik (unter anderem *BBR* 2007). Kleinräumige Entwicklungen sind hingegen nur auf Grundlage kommunaler Statistik vornehmbar. Seit einigen Jahren gibt es zu diesem Zweck das Kooperationsprojekt der Innerstädtischen Raumbewachung (*IRB*). Es versammelt derzeit jährlich erhobene Stadtteilstatistiken von 45 deutschen Großstädten (Tabelle 1). Die teilnehmenden Städte stellen kleinräumige Daten in einem gemeinsamen Pool zur Verfügung, den alle Beteiligten für vergleichende Analysen nutzen können. In den IRB-Städten leben 19,4 Mio. Einwohner in 2.408 Stadtteilen. Die durchschnittliche Einwohnerzahl der Stadtteile liegt bei rund 8.000 Menschen. Für alle Stadtteile liegt eine mit den Städten abgestimmte Zuordnung zu einem innerstädtischen Lagetyp vor. Unterschieden werden: City, Cityrand (zusammen „Innenstadt“), Innenstadtrand (mit Innenstadt: „Innere Stadt“), Stadtrand beziehungsweise „Äußere Stadt“ (mit Innerer Stadt: Stadt) und der städtische Nahbereich beziehungsweise das Umland (mit Stadt: Stadtregion). Durchschnittlich wohnen in der Innenstadt 15 %, in Stadtteilen des Innenstadtrandes 33 % und in Stadtrandgebieten 52 % der IRB-Bevölkerung.

**Tabelle 1: IRB-Städte 2006**

Regionale Einbettung Größenklasse	Osten	Nordwesten	altindustrialisierter Westen	entlang des Rheins	Süden
Metropolkerne mit mehr als 500.000 EW	(Berlin) Leipzig Dresden	Hamburg Bremen Hannover	Dortmund Essen Duisburg	Köln Frankfurt a.M. Düsseldorf	München Stuttgart Nürnberg
Großstädte mit mehr als 200.000 EW	Chemnitz Halle Magdeburg Erfurt	Bielefeld Münster Lübeck	Bochum Wuppertal Gelsenkirchen Krefeld Oberhausen	Bonn Wiesbaden	Karlsruhe Freiburg
Groß- und Mittelstädte mit weniger als 200.000 EW	Rostock Potsdam Jena Frankfurt O. Weimar		Saarbrücken	Mainz Ludwigshafen Darmstadt Offenbach Koblenz	Heidelberg Regensburg Ingolstadt

Quelle: Innerstädtische Raumbewachung des *BBR*

Zum Merkmalskatalog gehören zahlreiche Variablen, die Aussagen über demographische Prozesse auf Ebene der Stadtteile/statistischen Bezirke erlauben:

- Bevölkerung nach Altersgruppen,
- Ausländer nach Altersgruppen,
- Doppelstaater nach Altersgruppen (39 der 45 Städte),
- natürliche Bevölkerungsbewegungen,
- innerstädtische Umzüge (Einwohner insgesamt; Ausländer),

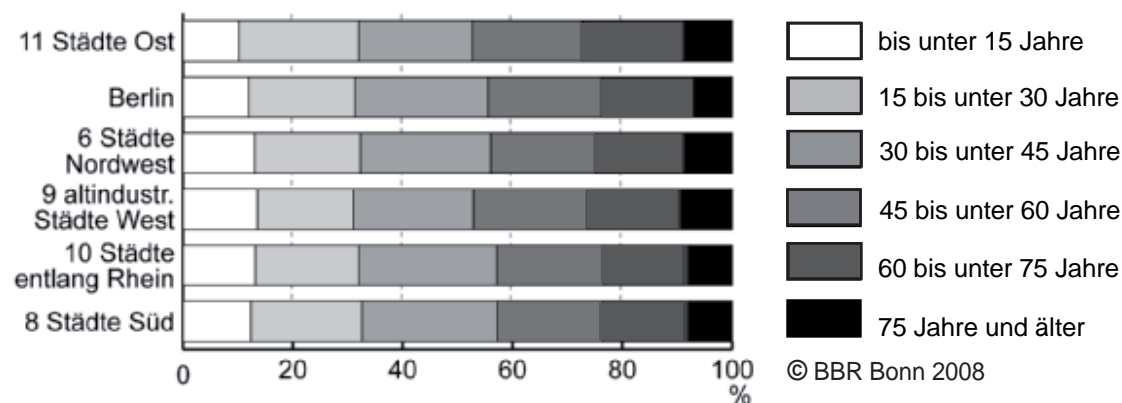
- Stadtgrenzen überschreitende Wanderungen (Einwohner insgesamt; Ausländer),
- Haushalte nach Haushaltgenerierungsprogramm (HHGen) oder steuerrechtliche Personenverbände,
- Familienstand.

Auf dieser Basis können umfangreich kleinräumige demographische Entwicklungen in deutschen Großstädten nachgezeichnet werden. Hier soll es im Weiteren darum gehen, Zusammenhänge zwischen Alterung und Internationalisierung auszuleuchten.

### Alterung in Großstädten anhand der Altersgruppenstruktur

Insgesamt ist die demographische Alterung in Deutschland durch nach wie vor steigende Lebenserwartung und gleichzeitigen Geburtenrückgang gekennzeichnet. In der Folge ist der Anteil der unter 18-Jährigen von 27,7 % im Jahre 1950 auf 17,7 % im Jahre 2005 zurückgegangen und zeitgleich der Anteil der über 65-Jährigen von 9,7 % auf 19,3 % gestiegen.

**Abbildung 1: Altersgruppenstruktur der nach Regionen unterschiedenen IRB-Städte 2006**



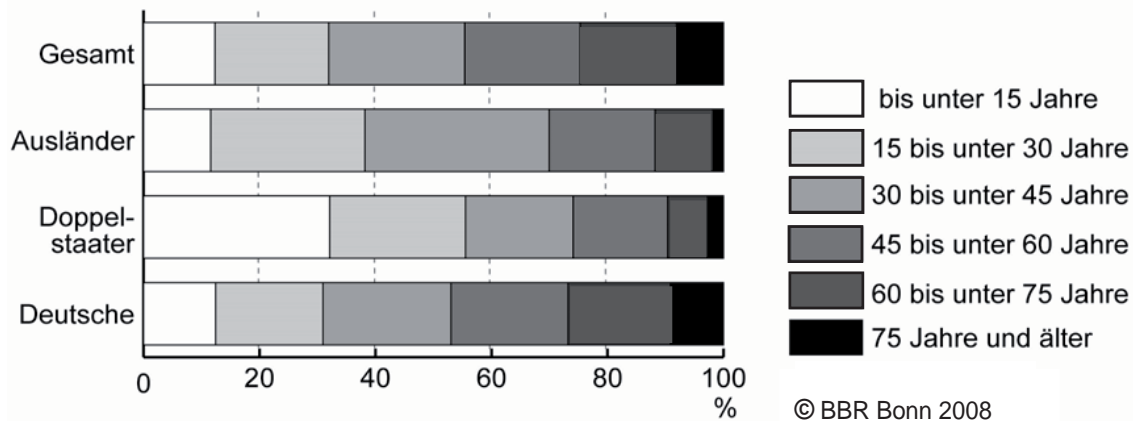
Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass alle Großstädte genau dieselbe Altersgruppenmischung aufweisen. Vielmehr dürften regional unterschiedliche ökonomische und sozio-kulturelle Entwicklungen die Altersstruktur geprägt haben. So gibt es im Jahr 2006 mit 12,8 % die wenigsten minderjährigen Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren – biographische Vorerwerbsphase) in den ostdeutschen Städten ohne Berlin und mit 16,7 % die meisten in den altindustriell geprägten Städten Westdeutschlands. In jedem Fall aber leben in deutschen Großstädten weniger Minderjährige als im Bundesdurchschnitt, was in erster Linie auf Suburbanisierungswanderungen von Familienhaushalten zurückzuführen ist. Betrachten wir das andere Ende des Altersspektrums so leben mit 18 % die wenigsten über 65-Jährigen (biographische Nacherwerbsphase) in Berlin und mit 21,5 % die meisten in den ostdeutschen beziehungsweise mit 21,1 % in den altindustriell geprägten Großstädten Westdeutschlands. Die Ungleichgewichte in der Altersgruppenstruktur erklären sich für die ostdeutschen Städte aus der massiven Abwanderung erwerbsfähiger Bevölkerung nach der Wende – für Berlin kann ein Hauptstadteffekt insofern angenommen werden, dass Erwerbstätige zuziehen – und die altindustrialisierten Städte Westdeutschlands leiden trotz massiver Umstrukturierung nach wie vor unter Abwanderung Erwerbsfähiger und weniger unter Suburbanisierung bei Fortbestehen traditionellerer Familienstrukturen der in früheren Generationen Zugewanderten.

### Altersgruppenstruktur nach Staatsbürgerschaft

Vor allem die westdeutschen Städte sind seit den 1960er Jahren durch fortwährenden Zuzug von Arbeitskräften und ihren Familien aus dem Ausland geprägt. Inzwischen haben die hier verbliebenen Einwanderer der ersten Generation das Rentenalter erreicht. Insgesamt jedoch weist die Bevölkerung mit Migrationshintergrund eine wesentlich „jüngere“ Altersstruktur auf als die seit Generationen Ansässigen.

**Abbildung 2: Altersgruppenstruktur ausländischer, doppelstaatiger und deutscher IRB-Bevölkerung 2006**



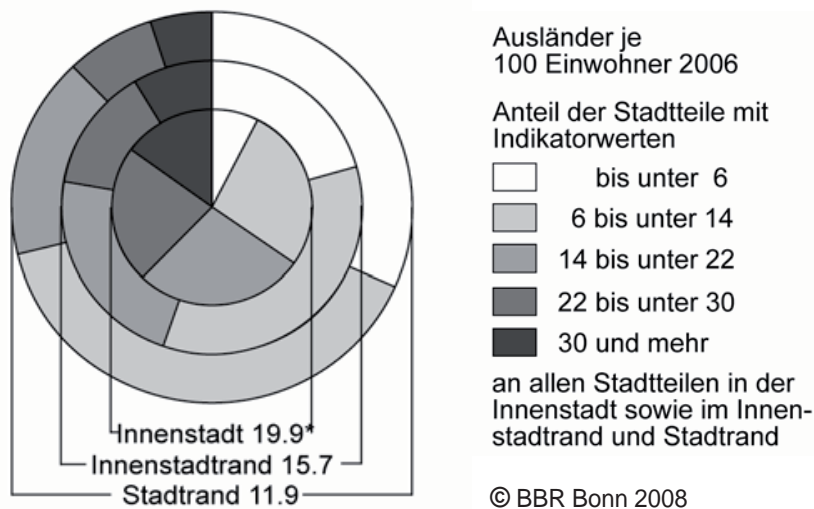
Datenquelle: Innerstädtische Raumbearbeitung des *BBR*, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

In den 45 Städten der IRB waren 2006 2,75 Millionen Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft gemeldet – das entspricht einer durchschnittlichen Ausländerquote von 14 %. Zum Vergleich: Laut Ausländerzentralregister lebten Ende 2004 insgesamt 6,67 Millionen Ausländer in Deutschland, was einem durchschnittlichen Bevölkerungsanteil von 8,1 % entspricht. In deutschen Großstädten leben also 1,7-mal so viele Ausländer wie im Bundesdurchschnitt. Für das die Staatsgrenzen überschreitende Migrationsgeschehen ist nach jahrzehntelangen Einwanderungen der Ausländeranteil allerdings nur ein notdürftiger Indikator. Immerhin weisen laut Mikrozensus 2005 insgesamt rund 19 % der in Deutschland Lebenden einen Migrationshintergrund auf. Wenn wir für die Großstädte diese Quote entsprechend dem Verhältnis beim Ausländeranteil abschätzen, dürfte in den IRB-Städten im Durchschnitt fast jede und jeder Dritte mit Migrationshintergrund leben. Am höchsten ist ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in den Metropolkernen – laut Mikrozensus vor allem in Stuttgart mit 40 %, in Frankfurt am Main mit 39,5 % und in Nürnberg mit 37 %. Um den Migrationsaspekt angemessener abzubilden, sollen die kommunalen Register EU-weit im Laufe der kommenden Jahre auf die Erfassung und Kodierung des Geburtslandes umgestellt werden. Aktuell können 39 der 45 IRB-Städte als einen Indikator für den wesentlich höheren Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund den Anteil der Deutschen mit einer weiteren Staatsangehörigkeit (Doppelstaater) angeben: 2006 waren in 39 Städten der IRB 896.000 Menschen mit der deutschen und mindestens einer weiteren Staatsbürgerschaft gemeldet – das entspricht einer durchschnittlichen Quote von 5,6 % Doppelstaatern.

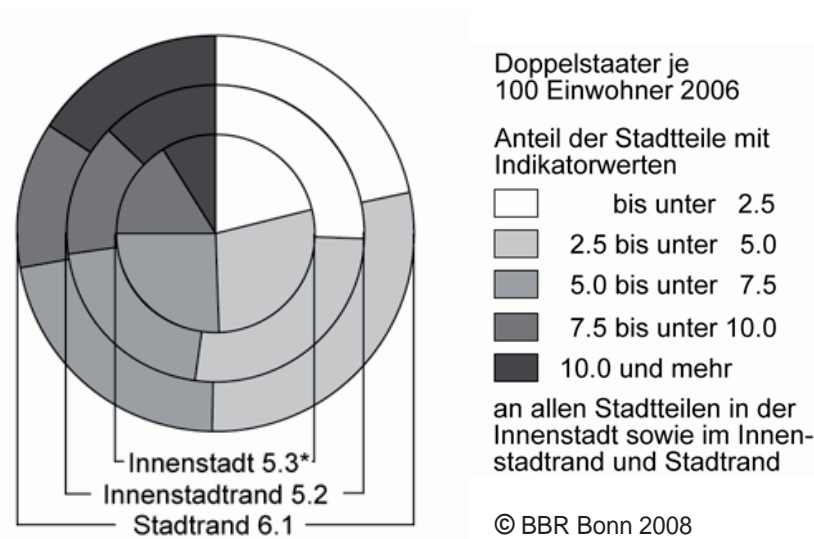
In der Regel sollten Bürgerinnen und Bürger mit deutscher und einer weiteren Staatsbürgerschaft nur bedingt mit der Gruppe der Ausländerinnen und Ausländer zusammengefasst werden. Unter anderem weisen diese beiden Gruppen unterschiedliche Siedlungspräferenzen innerhalb der IRB-Städte auf. Betrachten wir die Verteilung der Bevölkerung ohne deutschen Pass nach innerstädtischer Lage der Stadtteile: Im Durchschnitt erweisen sich vor allem Stadtteile der Innenstadt als bevorzugte Wohnstandorte der ausländischen Bevölkerung. Schauen wir weiterhin nach Stadtteilen mit besonders hohen Ausländeranteilen über 30 %, so liegen:

- 46 in der Innenstadt (City + Cityrand),
- 48 im Innenstadtrandbereich,
- 56 im Stadtrandbereich.

Letzteres verweist bei vergleichsweise niedrigen Durchschnittswerten im Stadtrandbereich auf besondere Konzentrationen, die es von Fall zu Fall gesondert zu analysieren gilt.

**Abbildung 3: Ausländer nach innerstädtischen Lagetypen 2006**

Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des *BBR*, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

**Abbildung 4: Doppelstaater nach innerstädtischen Lagetypen 2006**

Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des *BBR*, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

Betrachten wir die Verteilung der Deutschen mit weiterer Staatsangehörigkeit nach innerstädtischer Lage ihrer Wohnstadtteile, so erwiesen sich bislang im Durchschnitt Stadtteile des Stadtrandes als bevorzugte Wohnstandorte der mehrstaatigen Bevölkerung – was sich allerdings mit der stetigen Vergrößerung des Anteils Minderjähriger verschiebt. Schauen wir auch hier nach Stadtteilen mit besonders hohem Anteil erwachsener (!) Doppelstaater über 10 %, so liegen:

- 1 in der Innenstadt (City + Cityrand),
- 25 im Innenstadtrandbereich,
- 50 im Stadtrandbereich.

Da die meisten unter 6-jährigen Doppelstaater Eltern ohne deutsche Staatsbürgerschaft haben und zugleich zahlreiche ausländische Familien bei der Gesetzesänderung zum 01.01.2000 keine deutsche Staatsbürgerschaft für ihre unter 10-jährigen Kinder beantragten, erscheint es sinnvoll, für die Altersgruppe der Minderjährigen alle mit ausländischer Staatsbürgerschaft zusammenzufassen und mit denen nur deutscher Staatsbürgerschaft zu vergleichen. Diese Zusammenfassung wird im Folgenden für alle betrachteten Altersgruppen beibehalten und deshalb gehen nur die 37 Städte in die weitere Analyse ein, die neben den innerstädtischen Lagetypen beide Merkmale liefern können. Die oben formulierte Themenstellung eines Zusammenhangs zwischen Alterung und Internationalisierung lässt sich nun infolge der bisherigen Überlegungen auf zwei konkretere Fragen zuspitzen:

In welchem Alter lebt IRB-Bevölkerung mit erkennbarem Migrationshintergrund (Ausländer und Doppelstaater) und solche nur mit deutscher Staatsangehörigkeit wo in der Stadt?

Wie haben sich in den innerstädtischen Lagen die Anteile dieser beiden Bevölkerungsgruppen abhängig vom Alter seit 2003 verändert?

Aus Platzgründen beschränken wir uns hier auf drei Altersgruppen und gehen nicht weiter auf die oben dargestellte regionale Differenzierung der IRB-Städte ein.

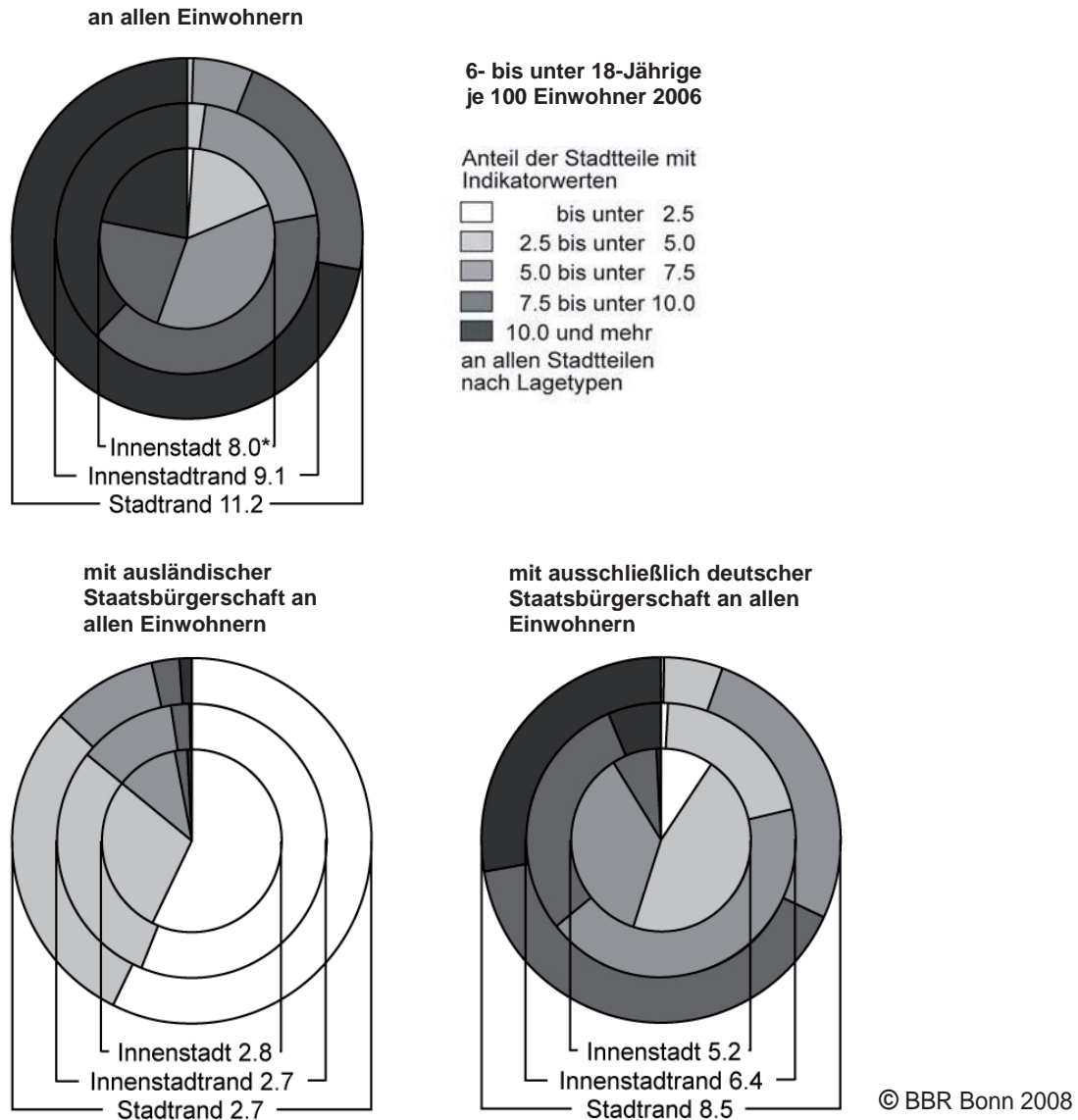
### **Wo leben „schulpflichtige“ Kinder und Jugendliche?**

Wenn wir davon ausgehen, dass zahlreiche deutsche Familien mit ihren kleinen Kindern noch vor deren Einschulung die Stadt Richtung Umlandgemeinden verlassen (*Sturm/Meyer 2008 a, b*), bleibt von besonderem Interesse, wo die Familien, die in der Stadt bleiben, ihren Wohnort finden. Allerdings sind die kommunal verfügbaren Informationen über private Haushalte unvollständig oder wegen unterschiedlicher Generierungsverfahren schlecht vergleichbar. Deshalb werden Familienhaushalte meist anhand der Minderjährigen dargestellt – eine Praxis, der auch wir uns hier anschließen. Da bisherige Studien für die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen besonders niedrige Binnenwanderungsraten von weniger als 1 % ausweisen – wie sie dann erst wieder bei über 40-Jährigen festzustellen sind – widmen wir uns als erstes dieser relativ sesshaften Altersgruppe der heutzutage weitgehend schulpflichtigen Minderjährigen. Im Bundesdurchschnitt hat diese Altersgruppe 2005 einen Anteil von 12,4 %.

Die allgemeine Verteilung der Familienhaushalte mit schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen in Abbildung 5 bestätigt die Stadtrandwanderungstendenz dieser Haushaltsgruppe. Die allgemeine Geburtenziffer liegt in den innerstädtischen IRB-Stadtteilen höher als in denen des Stadtrandes – und insgesamt in den IRB-Städten sogar leicht höher als im Bundesdurchschnitt (*BBR 2007b*). Junge Familien wohnen also großteils bei Geburt ihres ersten Kindes noch innerstädtisch und ziehen erst aus Platz- und Kostengründen nach draußen. In der Folge leben in Stadtteilen des Stadtrandes 40 % mehr schulpflichtige Minderjährige als in denen der Innenstadt. Allerdings handeln nicht alle Familien so – unter anderem unterscheiden sie sich nach der Staatsbürgerschaft ihrer Kinder: Familien, deren schulpflichtige Kinder eine ausländische Staatsbürgerschaft haben (Ausländer und Doppelstaater), leben gleichverteilt über die innerstädtischen Lagetypen, während Familien mit nur deutscher Staatsbürgerschaft bevorzugt in Stadtrandgebieten leben. Entsprechend hat in Stadtteilen der Innenstadt im Durchschnitt jeder dritte Schüler beziehungsweise jede dritte Schülerin einen ausländischen Pass – in Stadtteilen des Stadtrandes hat im Durchschnitt weniger als jeder fünfte Schüler beziehungsweise jede fünfte Schülerin einen ausländischen Pass.



**Abbildung 5: Anteil 6- bis unter 18-Jähriger insgesamt und differenziert nach ausländischer beziehungsweise ausschließlich deutscher Staatsbürgerschaft, jeweils an allen Einwohnern und nach innerstädtischer Lage 2006**



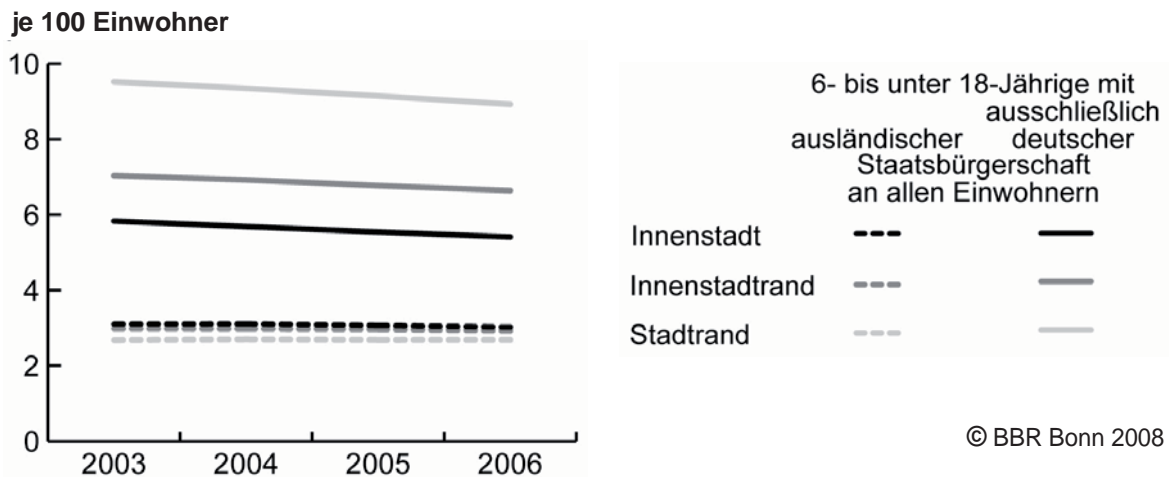
\* Mittelwert je Lagetyp

Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

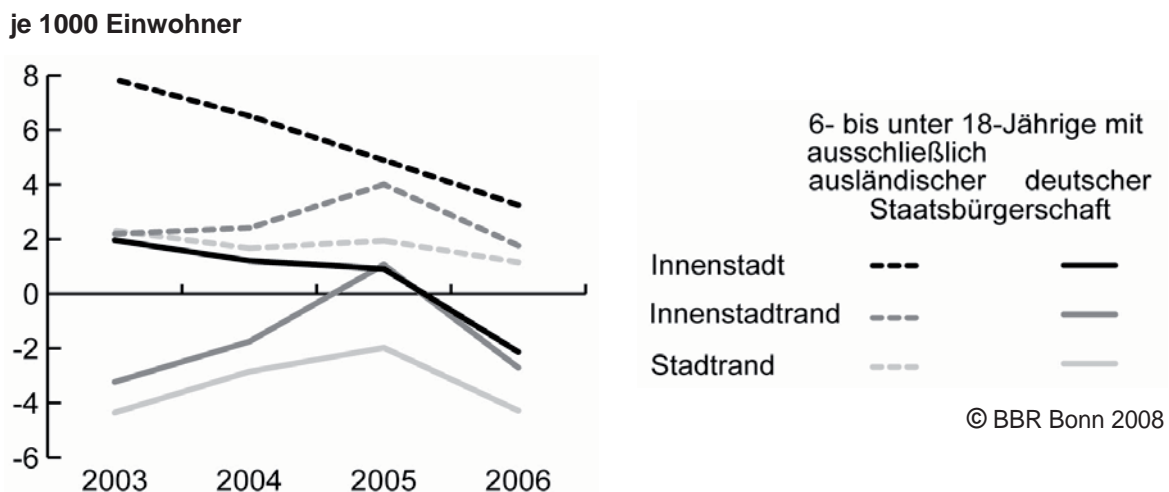
Betrachten wir weiter, ob sich der Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe in den IRB-Städten verändert hat. Die Verläufe in Abbildung 6<sup>1</sup> scheinen zu bestätigen, dass Familien mit schulpflichtigen Kindern seltener umziehen. Der Anteil schulpflichtiger Kinder und Jugendlicher mit ausländischem Pass ist während der vergangenen vier Jahre gleich geblieben – der Anteil schulpflichtiger Kinder und Jugendlicher mit nur deutschem Pass hat während der vergangenen vier Jahre in allen innerstädtischen Lagen leicht abgenommen. Ziehen wir nun noch Wanderungssalden für diese Altersgruppe hinzu, so zeigt die Abbildung 7<sup>2</sup>, dass Ausländerfamilien mit schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen mobiler sind und tendenziell in IRB-Städte zuwandern.

<sup>1</sup> Zeitreihen wegen der in den Kommunen erst nach und nach entwickelten Registrierung der Doppelstaater nur für 24 der 37 IRB-Städte erstellbar. Dies gilt auch für die folgenden Abbildungen 9 und 12.

<sup>2</sup> Wanderungssalden sind nur noch für 18 Städte erstellbar – und nur für Ausländer, nicht für Doppelstaater! Dies gilt auch für die folgenden Abbildungen 10 und 13.

**Abbildung 6: Entwicklung des Anteils der 6- bis unter 18-Jährigen nach innerstädtischer Lage 2003-2006**

Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

**Abbildung 7: Entwicklung des Wanderungssaldos der 6- bis unter 18-Jährigen nach innerstädtischer Lage 2003-2006**

Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

Empfehlungen für kommunale Planung können hier nur vorsichtig auf Basis dieser Durchschnittstendenzen gefolgert werden. In jeder Stadt ist gegebenenfalls zu prüfen, ob und inwiefern die vorgestellten generellen Befunde im Einzelfall zutreffen. Wenn Familien ihre Wohnstandorte mehrheitlich (und teils gezwungenermaßen) in Stadtteilen des Stadtrandes wählen, sind Infrastruktureinrichtungen und das städtische Verkehrssystem darauf auszurichten. Durch den hohen Anteil von Jugendlichen mit Migrationshintergrund sind überall im Stadtgebiet – insbesondere in innerstädtischen Lagen – angemessene Integrations-/Bildungs-/Kulturangebote zu schaffen. Ohne klugen Mitteleinsatz gerade für die Altersgruppen der Heranwachsenden sind durch die zunehmende kulturelle Heterogenisierung und „demographische Belastung“ dieser Generation Konflikte absehbar.

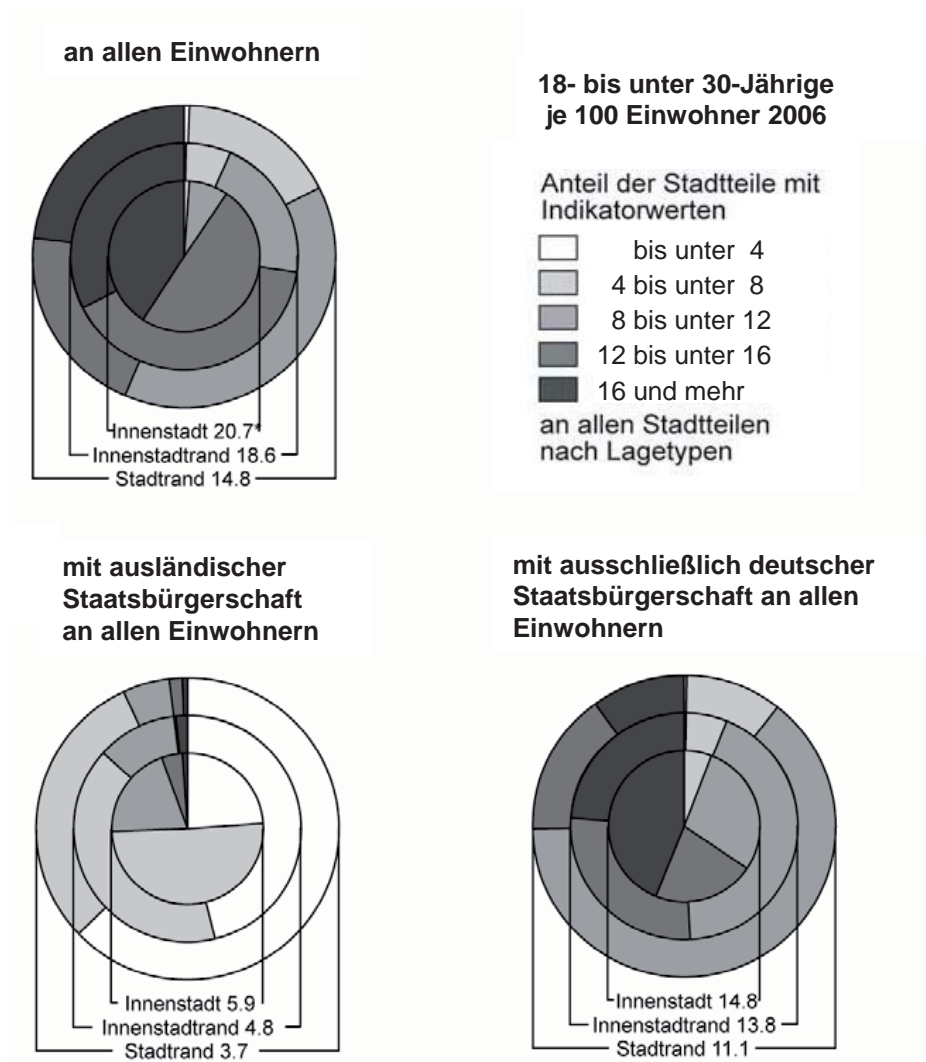
### Wo leben junge Erwachsene?

Insgesamt leben 2006 in den IRB-Städten 17 % 18- bis unter 30-Jährige, während dies im Bundesdurchschnitt 2005 nur 14,1 % sind. Städte leben also von der Zuwanderung junger Erwachsener, die nach Schule oder Lehre Freiheit und vor allem Chancen im urbanen Raum suchen. Dabei streben viele ein Leben „mittendrin“ an: Während der Jahre der weiterführenden Ausbildung, des Berufseinstiegs, der

Familiengründung leben in den IRB-Städten von den jungen Erwachsenen unter 30 Jahren vergleichsweise 40 % mehr in der Innenstadt als in Stadtrandgebieten – bei denen mit ausländischen Pass sind es sogar 60 %, bei denen nur mit deutschem Pass 33 % mehr.

Der Zuzug in Großstädte wird dabei weniger als erwartet von der typischen Altersgruppe der Studierenden – also von den 18- bis unter 25-Jährigen getragen. Vielmehr noch zieht es die 25- bis unter 30-Jährigen in die Stadt. In der von uns betrachteten Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen hat in der Innenstadt jede und jeder Dritte bis Vierte einen ausländischen Pass – in Stadtrandgebieten ist es jede und jeder Vierte. Die Verschiebung der Anteile im Vergleich zur darunter liegenden Altersgruppe der mehrheitlich noch zur Schule gehenden Minderjährigen lässt unterschiedliches Zuzugsverhalten in Abhängigkeit von der Staatsbürgerschaft erwarten. Deshalb ist hier der Blick auf die Zeitreihen besonders interessant:

**Abbildung 8: Anteil 18- bis 30-Jähriger insgesamt und differenziert nach ausländischer beziehungsweise ausschließlich deutscher Staatsbürgerschaft, jeweils an allen Einwohnern und nach innerstädtischer Lage 2006**



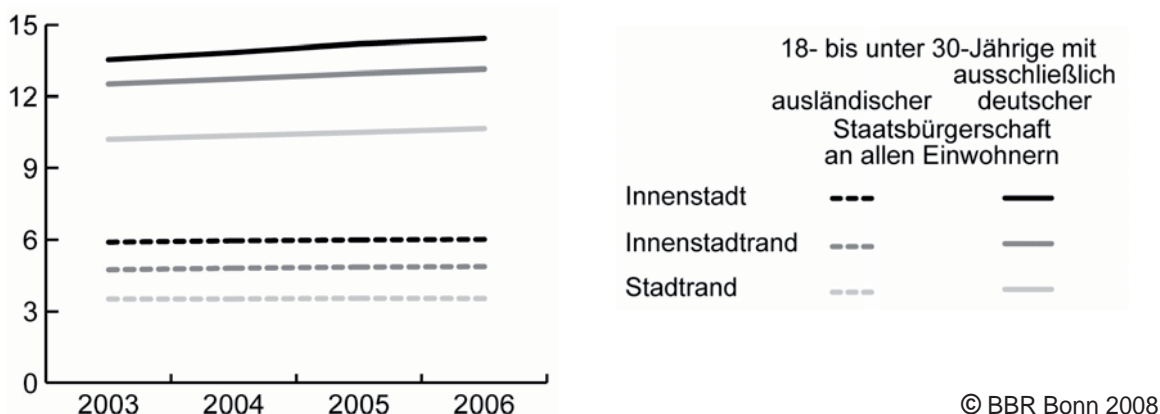
© BBR Bonn 2008

\* Mittelwert je Lagetyp

Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

**Abbildung 9: Entwicklung des Anteils der 18- bis unter 30-Jährigen nach innerstädtischer Lage 2003-2006**

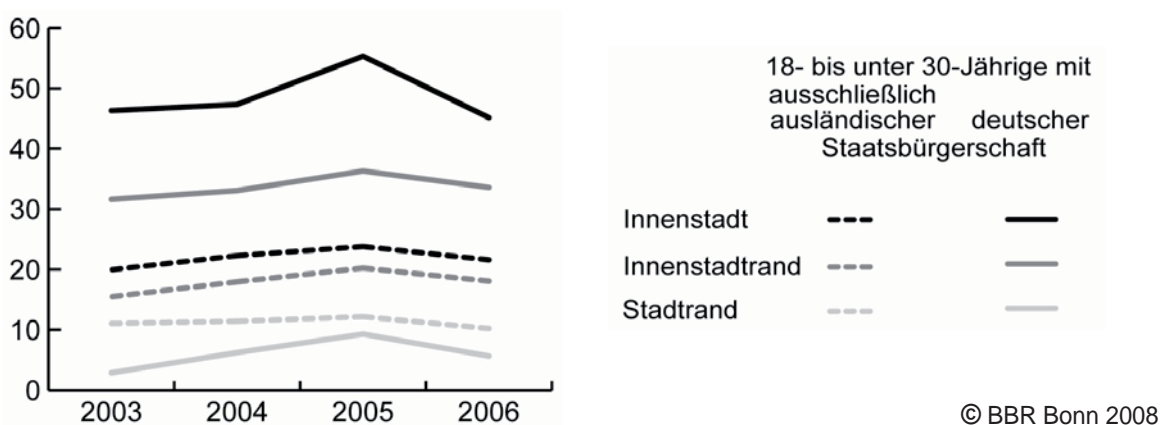
je 100 Einwohner



Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

**Abbildung 10: Entwicklung des Wanderungssaldos der 18- bis unter 30-Jährigen nach innerstädtischer Lage 2003-2006**

je 1000 Einwohner



Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

Beim Bevölkerungsanteil junger Erwachsener mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist während der vergangenen vier Jahre keine Veränderung erkennbar. Hingegen nimmt der Anteil derer mit ausschließlich deutschem Pass in allen städtischen Lagen zu – insbesondere in Lagen der Inneren Stadt (Abbildung 9). Für diese Altersgruppe gibt es entsprechend starke positive und leicht ansteigende Wanderungssalden – für alle mit deutschem Pass vor allem in Richtung Innenstadt und Innenstadtrand (Abbildung 10). Dieser Effekt könnte auch mit durch die während dieser Jahre vielerorts neu eingeführte Zweitwohnsitzsteuer bewirkt sein, da sich in der Folge viele Studierende mit ihrem Hauptwohnsitz an den Studienort ummeldeten. Da fast alle IRB-Städte auch mehr oder weniger stark ausgeprägte Hochschulstandorte sind, ist diese Möglichkeit auf jeden Fall zu bedenken. Allerdings zeigt der „Altersbaum“ (Abbildung 15), dass insbesondere die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen weit überproportional in den Großstädten der IRB, und dort insbesondere in den Stadtteilen der Inneren Stadt, vertreten ist. Für diese Altergruppe kann von einem weitgehend frei gewähltem Wohnstandort ausgegangen werden, der ihren persönlichen Präferenzen entspricht. Ökonomische Zwänge ergeben sich in der Regel erst wieder für junge Familien nach der Geburt des ersten Kindes. Die findet in Deutschland 2006 im Durchschnitt für unverheiratete Mütter im Alter von 28 und für verheiratete Mütter von 29,8 Jahren statt. Insgesamt leben 53 % der aktuell 25- bis unter 35-jährigen Frauen in Deutschland kinderlos (Statistisches Bundesamt 2007b). In Großstädten dürfte diese Quote leicht höher ausfallen.

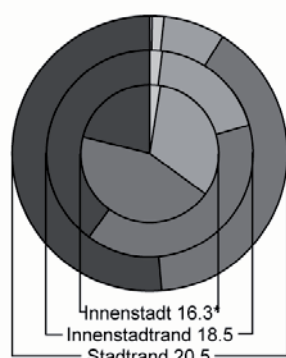
Für kommunale Politik ist folglich besonders darauf zu achten, diese jungen Erwachsenen auch dauerhaft in der Stadt zu halten. Gerade die 25- bis unter 30-Jährigen bevorzugen offensichtlich städtisches Wohnen weit überproportional zu ihrem Anteil an der Bevölkerung. Sie stellen das Zukunftspotential der Städte dar, deren zentrales Anliegen sein muss, ihnen auch nach Änderung des Familienstandes Raum bieten zu können. Ob dies möglich ist, hängt hauptsächlich von den regionalen Wohnungsmärkten ab beziehungsweise erfordert die Schaffung weiterer Wohnflächen innerhalb der administrativen Grenzen der Städte.

## Wo leben Seniorinnen und Senioren?

Der Bevölkerungsanteil über 65-Jähriger beträgt 2005 bundesweit 19,3 %. Dies sieht in den deutschen (Groß-)Städten vergleichbar aus. Und wie die zuvor betrachteten Altersgruppenangehörigen verteilen sich auch die Seniorinnen und Senioren nicht gleichmäßig über die Stadt: Im Stadtrandbereich der IRB-Städte leben im Durchschnitt 26 % mehr über 65-Jährige als in der Innenstadt. Allerdings ist dies bei den wenigen Seniorinnen und Senioren mit ausländischem Pass genau umgekehrt. Während in Stadtteilen der Innenstadt noch kaum jede und jeder Sechste 65 Jahre oder älter ist, ist in Stadtteilen des Stadtrandes mindestens jede und jeder Fünfte 65 Jahre oder älter. Von den Seniorinnen und Senioren in der Innenstadt hat etwa ein Zehntel einen ausländischen Pass – von denen in Stadtteilen des Stadtrandes nur etwa ein Fünftel.

**Abbildung 11: Anteil über 64-Jähriger insgesamt und differenziert nach ausländischer beziehungsweise ausschließlich deutscher Staatsbürgerschaft, jeweils an allen Einwohnern und nach innerstädtischer Lage 2006**

**an allen Einwohnern**

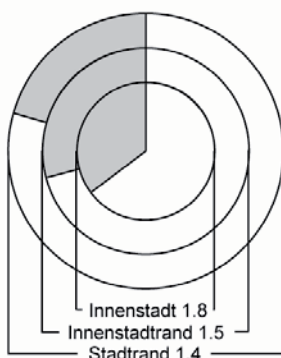


**über 64-Jährige je 100 Einwohner 2006**

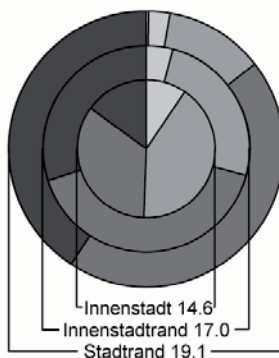
Anteil der Stadtteile mit Indikatorwerten

- bis unter 2
  - 2 bis unter 8
  - 8 bis unter 14
  - 14 bis unter 20
  - 20 und mehr
- an allen Stadtteilen nach Lagetypen

**mit ausländischer Staatsbürgerschaft an allen Einwohnern**



**mit ausschließlich deutscher Staatsbürgerschaft an allen Einwohnern**

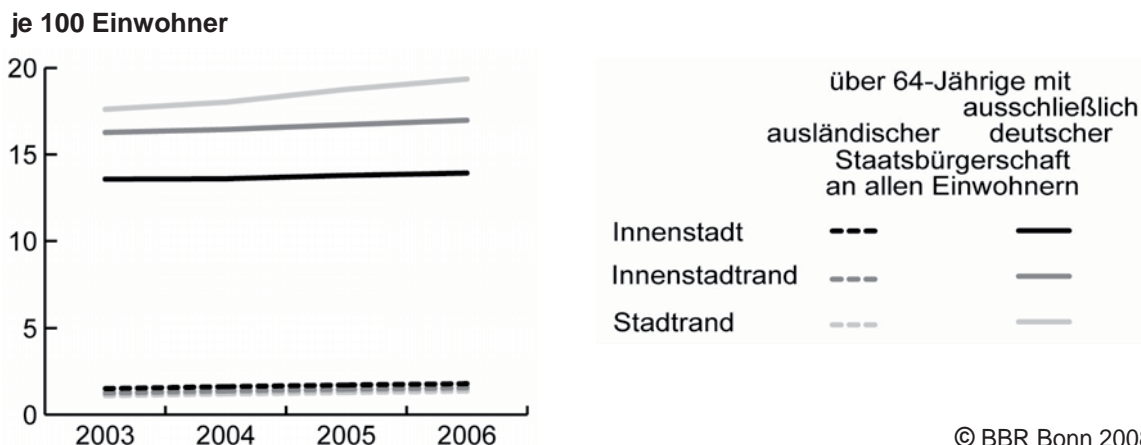


© BBR Bonn 2008

\*Mittelwert je Lagetyp

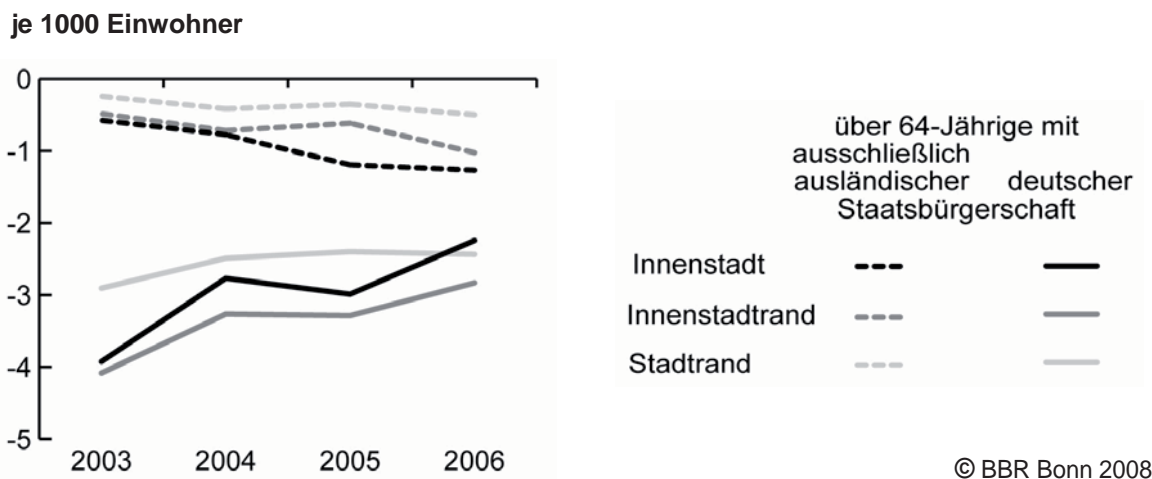
Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

**Abbildung 12: Entwicklung des Anteils der über 64-Jährigen nach innerstädtischer Lage 2003-2006**



Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

**Abbildung 13: Entwicklung des Wanderungssaldos der über 64-Jährigen nach innerstädtischer Lage 2003-2006**



Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Bonn 2008

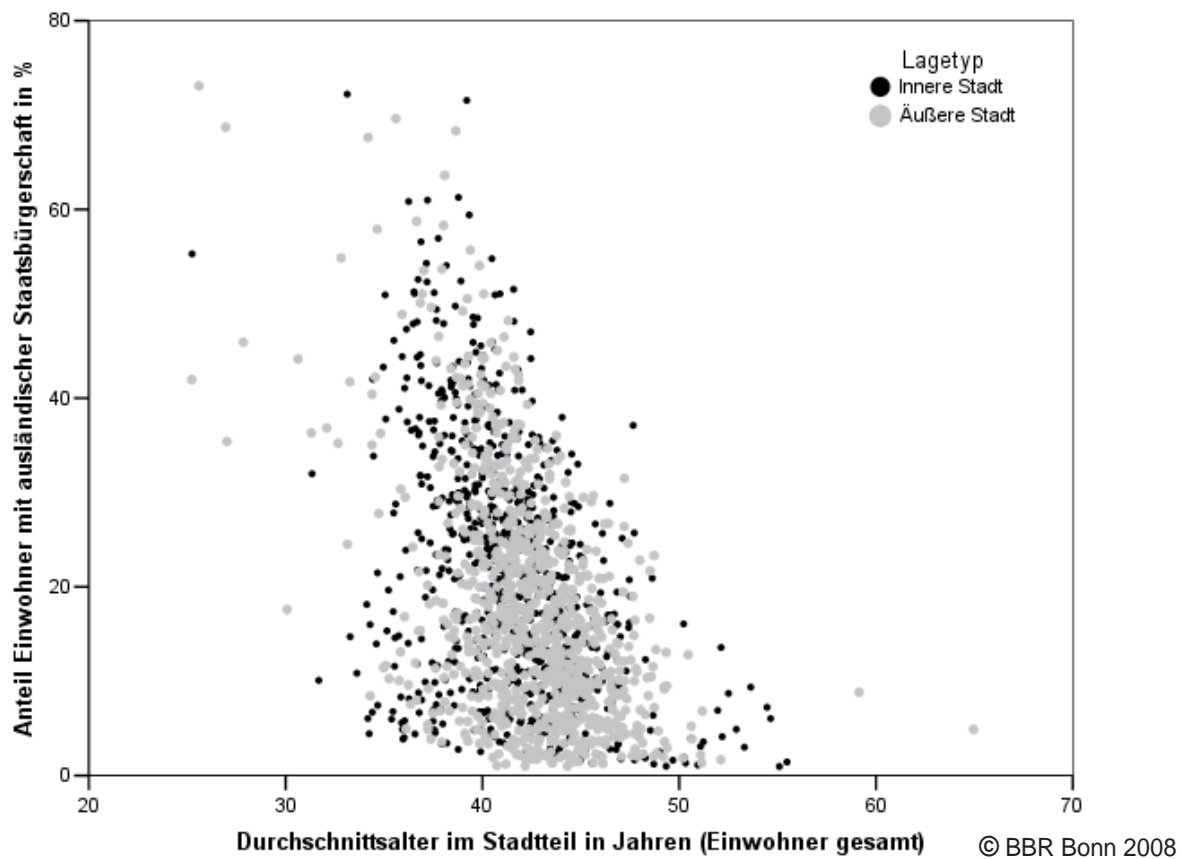
Betrachten wir auch für diese Altersgruppe die Zeitreihen, so ist festzustellen, dass der Anteil über 65-Jähriger mit ausländischer Staatsbürgerschaft bislang noch gleich bleibend niedrig ist. Er wird zukünftig jedoch steigen, da die nach dem DDR-Mauerbau 1961 zugewanderten Ausländer ins Rentenalter kommen. Der Anteil der über 65-Jährigen mit nur deutscher Staatsangehörigkeit steigt bislang noch langsam – und relativ am stärksten in Stadtrandgebieten, die häufig erst ab den 1960er Jahren entstanden. Ihr Anteil wird ab 2015 stärker zunehmen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge nach 1950 aus dem Erwerbsleben ausscheiden.

Für kommunale Entscheidungsträgerinnen und -träger bedeutet dies zunächst, dass nicht nur Familien, sondern vor allem auch viele wohnstandorttreue empty-nest-Haushalte in den infrastrukturell oft schlecht ausgestatteten Stadtteilen des Stadtrandes leben. Dies schafft bei zunehmender Lebenserwartung und damit einhergehender Bedürftigkeit dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe nicht nur steigende Anforderungen an altengerechte Dienstleistungen, sondern je nach örtlichen Besonderheiten auch Stadtteile, die innerhalb kurzer Zeit einen starken Bevölkerungsaustausch mit allen Unwägbarkeiten zu verkraften haben.

## Zum Zusammenhang von Internationalisierung und Alterung

Der Altersdurchschnitt<sup>3</sup> der 1.711 in die Analyse eingegangenen IRB-Stadtteile liegt bei 42,0 Jahren. Zwischen dem Anteil der Bevölkerung mit qua Staatsbürgerschaft erkennbarem Migrationshintergrund und dem Durchschnittsalter im Stadtteil existiert ein mittlerer negativer Zusammenhang in Höhe von  $r = -0,47$  (zugehöriges Streudiagramm: Abbildung 14). Damit ist für die IRB-Städte als Repräsentanten deutscher Großstädte nachgewiesen, dass Städte vor allem durch Zuwanderung junger Arbeitskräfte aus dem Ausland und Integration der bereits zu einem früheren Zeitpunkt Eingewanderten ihren Altersdurchschnitt senken können. Es gilt folglich, neben familienfreundlichen Angeboten vor allem eine lebendige und tolerante Atmosphäre anzustreben, in denen unterschiedliche Milieus mit geringen beziehungsweise lösbaren sozialen Konflikten zusammen leben können.

**Abbildung 14: Zusammenhang des Durchschnittsalters und des Anteils der Bevölkerung mit ausländischem Pass für die Stadtteile der IRB-Städte 2006**



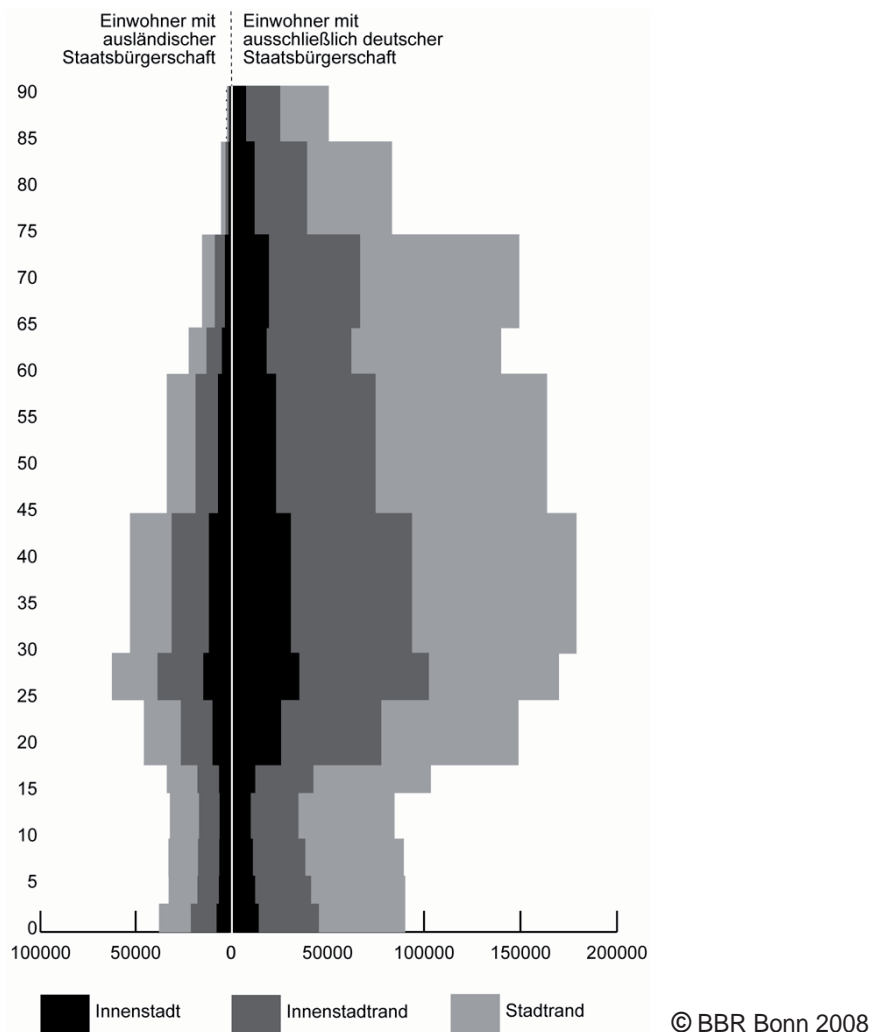
Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte

So seien abschließend allen großstädtischen Kommunen folgende Reflexionen zum Abgleich mit den eigenen städtischen Wirklichkeiten nahegelegt (siehe auch *DST* 2006):

- Bei fortwährend niedrigen Geburtenraten kann nur durch Zuwanderung Schrumpfungprozessen entgegengewirkt werden. Da Zuwanderung aus dem Ausland bislang eher durch Menschen aus agrarisch geprägten Milieus und/oder niedrigeren Bildungsschichten erfolgte, bedarf es allgemein verstärkter Investitionen in Bildung und Qualifizierung.
- Schulpflichtige Kinder und Jugendliche bevölkern besonders die Stadtrandbezirke. Infrastruktureinrichtungen der Jugendarbeit sind also insbesondere in diesen Stadtrandlagen nötig. Auf Integrations- und Partizipationsangebote für minderjährige Migrantinnen und Migranten ist hingegen insbesondere auch in den Kindertagesstätten, Schulen und Jugendeinrichtungen der Innenstadt-wohngebiete zu achten.

<sup>3</sup> Auf der Grundlage klassierter Werte – zum Vergleich der Bundesdurchschnitt 2005: 42,2 Jahre.

**Abbildung 15: Altersbaum für IRB-Bevölkerung mit ausländischer und mit ausschließlich deutscher Staatsbürgerschaft nach innerstädtischen Lagetypen 2006**



Datenquelle: Innerstädtische Raubeobachtung des BBR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte (37 Städte mit 1,8 Mio. Einwohnern), eigene Berechnungen

- Alterung zusammen mit Internationalisierung bedeutet für den Arbeitsmarkt, sich auf eine größere Heterogenität der Arbeitssuchenden einstellen zu müssen. Bei zukünftig sinkendem Arbeitskräftepotenzial und gleichzeitig steigenden Qualifikationsanforderungen einer Dienstleistungs-/Wissensgesellschaft sind angemessene Nachqualifizierungen zu entwickeln und anzubieten.
- Alterung in Kombination mit Internationalisierung führt zu einer geänderten Nachfrage nach alters- wie milieugerechten Gütern und Dienstleistungen. Diese Nachfrage kann nicht in allen Städten und Stadtquartieren gleich aussehen, da sich insbesondere die Migrantenumilieus historisch bedingt interkommunal stark unterscheiden.
- Alle bisherigen Überlegungen haben Konsequenzen für die örtlichen Wohnungsmärkte wie für den Stadtverkehr, die sich weiter ausdifferenzieren dürften. Ob der von vielen geäußerte Wunsch, innerstädtisch zu wohnen, realisiert wird, hängt dabei auch von Gesetzgebung, Finanzierung oder diversen intra- wie interkommunalen Konkurrenzen ab.
- Die insgesamt zunehmende internationale Mobilität hat starken Einfluss auf alle städtischen Sozialräume. Nicht nur aus dem Ausland Zugewanderte, sondern auch lang ansässige deutsche Haushalte leben zunehmend an mehreren Orten. Das damit einhergehende, nach Altersgruppen unterschiedlich ausgeformte Teilzeitwohnen verlangt von den Kommunen angepasste Partizipationsmöglichkeiten, wollen sie politisch-gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen beziehungsweise aufrechterhalten. In den Stadtquartieren erfordert die zunehmende Multilokalität zudem ein Nachdenken über eine „Infrastruktur der anwesenden Abwesenheit“ (Terkessidis 2007: 142).



## Literatur

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung/BBR* (Hrsg.), 2007a: INKAR – Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung, CD-ROM, Ausgabe 2006, Bonn (Selbstverlag des BBR)
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung/BBR* (Hrsg.), 2007b: Raumb Beobachtung.de – Laufende Stadtbeobachtung [[http://www.bbr.bund.de/nn\\_21360/DE/Raumb Beobachtung/Komponenten/LaufendeStadtbeobachtung/laufendestadtbeobachtung\\_\\_node.html](http://www.bbr.bund.de/nn_21360/DE/Raumb Beobachtung/Komponenten/LaufendeStadtbeobachtung/laufendestadtbeobachtung__node.html)]
- Deutscher Städtetag/DST*, 2006: Demografischer Wandel – Herausforderungen, Chancen und Handlungsmöglichkeiten für die Städte. Arbeitspapier des Deutschen Städtetages [<http://www.staedtetag.de/10/schwerpunkte/artikel/00008/zusatzfenster19.html>]
- Landeshauptstadt Wiesbaden – Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung*, 2006: Entwicklungsperspektiven deutscher Großstädte 2004–2020. Versuch einer Städtetypisierung anhand der Bevölkerungsvorausberechnungen [<http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2006/26.pdf>]
- Stadt Braunschweig – Referat Stadtentwicklung und Statistik*, 2006: Demografischer und struktureller Wandel deutscher Großstädte 1992–2000–2004–2020. Ergebnisse einer Städteumfrage aus dem Jahr 2005. Schriften der Stadt Braunschweig zur Kommunalen Planung, Reihe 2: Grundlagenmaterial zur Stadtentwicklung [<http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2006/19.pdf>]
- Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik*, 2006: Kommunale Strategien zur Bewältigung der Herausforderungen des „Demographischen Wandels“. Umfrage der Fachkommission Stadtentwicklungsplanung des Deutschen Städtetages im Februar 2006 [<http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2006/25.pdf>]
- Statistisches Bundesamt* (Hrsg.), 2007a: Statistisches Jahrbuch 2007. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt* (Hrsg.), 2007b: Geburten und Kinderlosigkeit in Deutschland. Ergebnisse der Sondererhebung 2006, Wiesbaden [<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/GeburtenSterbefaelle/AktuellGeburten,templateld=renderPrint.psm>]
- Sturm, Gabriele; Adam, Brigitte; Meyer, Katrin*, 2007: Demographie auf Stadtteilebene. In: *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung/BBR* (Hrsg.): Innerstädtische Raumb Beobachtung – Methoden und Analysen. Berichte Band 25, Bonn: 89-105
- Sturm, Gabriele; Meyer, Katrin*, 2008a: „hin und her“ oder „hin und weg“ – Zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3: 229-243
- Sturm, Gabriele; Meyer, Katrin*, 2008b: Wo leben Familien in der Stadt? In: *Stadtforschung und Statistik. Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistik* 1: 8-15
- Terkessidis, Mark*, 2007: Metropolen und Migration. In: *Internationale Bauausstellung IBA Hamburg GmbH* (Hrsg.): Metropole – Reflexionen, Berlin (jovis): 138-149

## Autoren:

Dr. Gabriele Sturm, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn  
Telefon: ++49 (0)228 994011360, E-Mail: [Gabriele.sturm@bbr.bund.de](mailto:Gabriele.sturm@bbr.bund.de)

Katrin Meyer, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn  
Telefon: ++49 (0)228 994012314, E-Mail: [Katrin.meyer@bbr.bund.de](mailto:Katrin.meyer@bbr.bund.de)

**Andreas Kaiser und Jörg Pohlan**

## **Wachsende Stadt, schrumpfende Quartiere<sup>1</sup>** **Kleinräumige Analyse der demografischen Entwicklung in Hamburg**

### **1 Einleitung**

Der Hamburger Senat hat vor über fünf Jahren das Leitbild „Metropole Hamburg: Wachsende Stadt“ entwickelt (FHH 2002, 2003). Und tatsächlich wächst die Zahl der Einwohner in Hamburg insgesamt – im Gegensatz zur Entwicklung in vielen anderen Großstädten – seit gut 20 Jahren nahezu kontinuierlich. Dennoch möchten wir das Leitbild bezüglich der quantitativen Entwicklung der Bevölkerung mit einem kleinen Fragezeichen versehen, da – wie in diesem Beitrag gezeigt wird – die Prozesse kleinräumig betrachtet doch erheblich unterschiedlich verlaufen. Es zeigt sich eine Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Teilräumen der Stadt. Somit würden bei einer undifferenzierten Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung Anpassungsbedarfe zum Beispiel auf der Quartiersebene „übersehen“, die entsprechende stadtpolitische und planerische Maßnahmen erforderten.

Der Beitrag beschränkt sich aus Gründen des Umfangs auf die Darstellung und Beschreibung ausgewählter Ergebnisse quantitativ-deskriptiver Analysen der Veränderungen der Bevölkerungszahlen sowie der Altersstrukturen auf kleinräumiger Ebene.

### **2 Entwicklung der Bevölkerung in Hamburg**

Zunächst also zu der Frage: Ist Hamburg eine bezüglich der Einwohnerzahl wachsende Stadt? Bei der Betrachtung der Abbildung 1 ist die Frage zunächst mit „ja“ zu beantworten. Dabei ist das Hamburger Bevölkerungswachstum ausschließlich auf die Zuwanderung von außen zurückzuführen. Der Wanderungssaldo mit den sechs angrenzenden Umlandkreisen lag 2005 bei minus 6.400 Personen, der Fernwanderungssaldo dagegen bei plus 16.550 Personen (Statistik Nord 2006). Insgesamt konnte Hamburg also über 10.000 neue Einwohner gewinnen.

Von den knapp 82.000 Zuwanderern des Jahres 2005 stammten

- gut 20 % aus dem Umland (6 Landkreise),
- knapp 50 % aus dem übrigen Bundesgebiet (vor allem aus den nicht an Hamburg grenzenden Landkreisen der Bundesländer Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie aus Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern) und
- nahezu 30 % aus dem Ausland (Statistik Nord 2007).

Hauptgründe für die Zuwanderung nach Hamburg sind vor allem der Arbeitsmarkt und Ausbildungsmöglichkeiten. Dies spiegelt sich in der Altersstruktur der Zuwanderer wider: „Über 70 % des positiven Saldos der Fernwanderungen (sind) auf die überdurchschnittlichen Netto-Zuzüge der 20- bis 30-Jährigen zurückzuführen“ (Statistik Nord 2006: 1).

Diese Entwicklungen führten bisher – was das Alter betrifft – zu einer relativ ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur, allerdings auch zu einem sehr hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund und zu dementsprechenden Bedarfen für integrationsorientierte Infrastruktur und Politik.

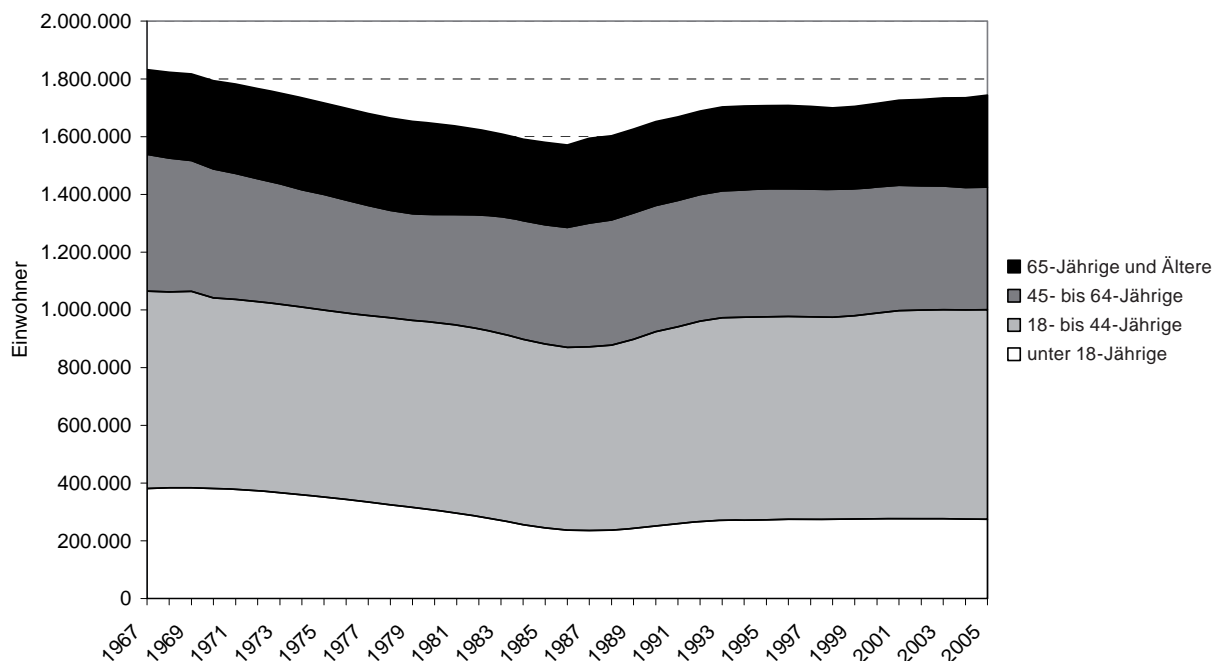
Die Abbildung 1 verdeutlicht, dass Hamburg seit 1986/87 tatsächlich nahezu kontinuierlich wächst. Dabei existierte lange Zeit die Vorstellung, dass eine Bevölkerungszunahme der Städte generell nur in den Randbereichen erfolge, in den Innenstädten dagegen eine Bevölkerungsabnahme vorherrsche. Der Trend der Bevölkerungsentwicklung lag in Prozessen der Suburbanisierung begründet (vergleiche unter anderem Brake et al. 2001). In der letzten Zeit werden vermehrt Entwicklungen beschrieben,

---

<sup>1</sup> Der Beitrag basiert auf Ergebnissen einer Diplomarbeit mit dem Titel „Die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung – Kleinräumige Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg“, die am Studiengang Stadtplanung der HafenCity Universität von Andreas Kaiser verfasst und von Dr. Jörg Pohlan und Prof. Dr. Ingrid Breckner betreut wurde. Website: [www.hcu-hamburg.de/stadtplanung/](http://www.hcu-hamburg.de/stadtplanung/)

die als „Renaissance der Innenstädte“ und unter dem Schlagwort „Reurbanisierung“ diskutiert werden (zum Beispiel *DGD 2008*; *Pohlan 2008*; *Rauterberg 2005*; *Braun 2005*). Zentral zu wohnen ist wieder „in“, selbst bei Familien und anderen Gesellschaftsgruppen, die traditionell eher zu den „Häuslebauern“ am Stadtrand oder im Umland gezählt worden wären. Doch deren Ansprüche an die Qualität der Wohnungen sowie des städtischen Wohnumfeldes steigen und sind sehr differenziert. Bestimmte Stadtteile und Wohnquartiere werden stark nachgefragt, andere eher gemieden. Dementsprechend sieht auch in Hamburg die Entwicklung der Bevölkerung auf der kleinräumigen Ebene aus. Sie verläuft in den unterschiedlichen Hamburger Stadtgebieten nicht gleichförmig, vielmehr ergeben sich starke Unterschiede zwischen einzelnen Bereichen der Stadt.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg nach Altersgruppen von 1967 bis 2005**

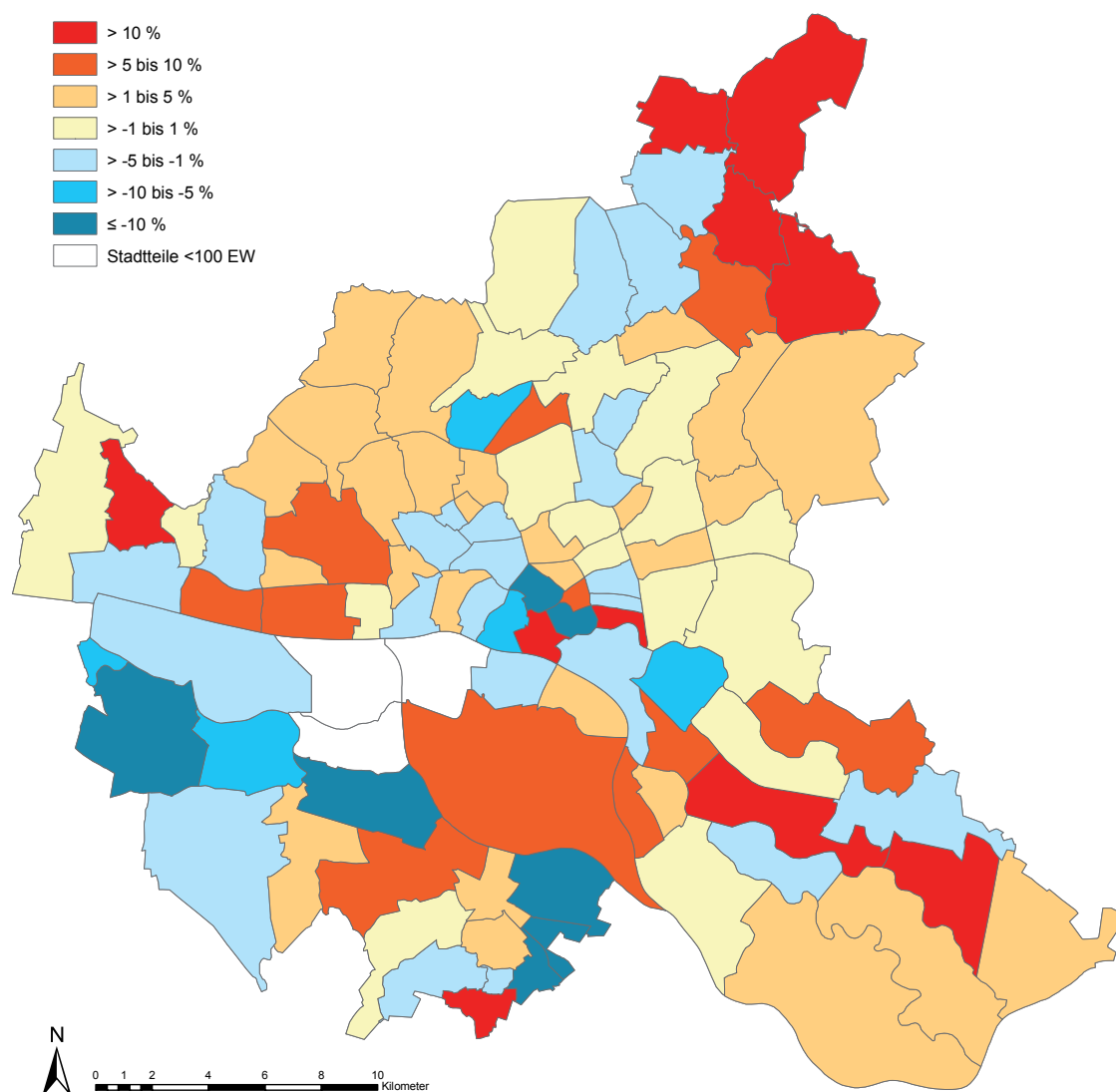


Datenquelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Die zentrale These ist daher, dass die Wachstumsprozesse nicht in allen Teilen der Stadt im selben Ausmaß stattfinden, sondern dass innerhalb Hamburgs Teilräume mit erheblich unterschiedlichen Entwicklungen existieren. Dies zeigt sich besonders ausgeprägt unterhalb der Ebene der Stadtteile: Einzelne Quartiere weisen zum Teil beträchtlich gegenläufige Entwicklungen auf. Die Ergebnisse einer Überprüfung dieser These durch empirische Analysen auf kleinräumiger Ebene werden im Folgenden dargestellt. Dabei wird zunächst die Ebene der Hamburger Stadtteile betrachtet, bevor auf die darunter liegende Ebene der Statistischen Gebiete eingegangen wird. Außerdem wird exemplarisch die Entwicklung einzelner Quartiere vorgestellt.

### 3 Analyse auf kleinräumiger Ebene

Zunächst soll hier die Entwicklung im Zeitraum 1998 bis 2005 auf der üblicherweise betrachteten Ebene der Stadtteile gezeigt werden. In Karte 1 ist die Entwicklung der Bevölkerung in den 103 Hamburger Stadtteilen dargestellt. Dabei wird bereits eine unterschiedliche Dynamik in den einzelnen Teilräumen sichtbar. In 27 Stadtteilen ist die Bevölkerungszahl leicht gewachsen (bis zu 5 %), in elf Stadtteilen deutlich stärker (zwischen 5 und 10 %). Ebenfalls sind im Betrachtungszeitraum 23 leicht geschrumpfte (bis zu -5 %) Stadtteile erkennbar. In 10 (beziehungsweise 9) Stadtteilen wird aber auch eine starke Zunahme (beziehungsweise Abnahme) von über 10 % deutlich. Darüber hinaus zeigt sich in 17 Stadtteilen, dass scheinbar keine wesentliche Veränderung der Einwohnerzahl stattgefunden hat, hier sind die Zahlen in etwa konstant geblieben.

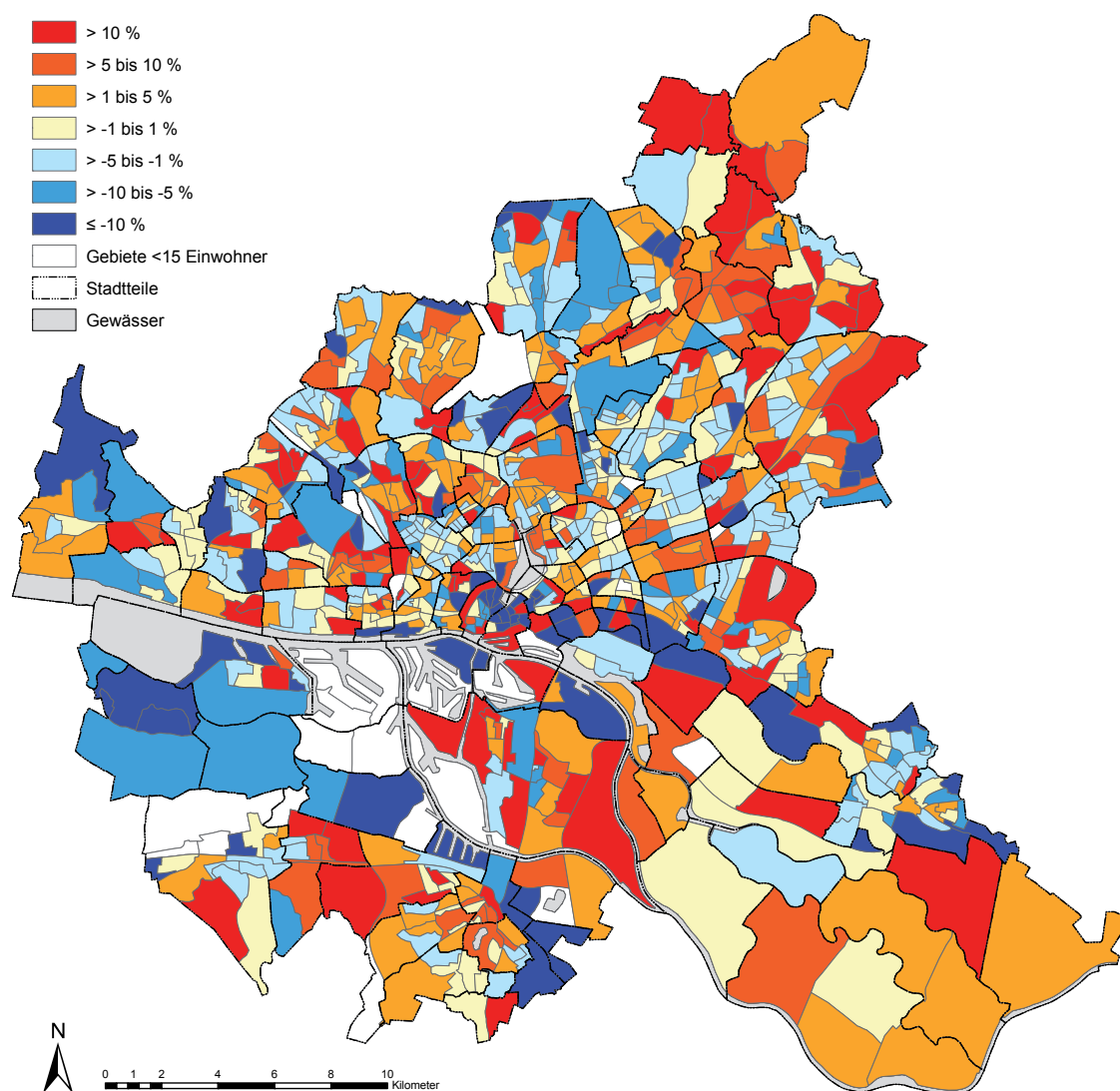
**Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Stadtteilen 1998 bis 2005 in Prozent**

Datenquelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Problematisch ist jedoch bei Analysen auf dieser räumlichen Ebene die unterschiedliche Größe der Stadtteile. So können sich in großen (einwohnerstarken) Stadtteilen heterogene Entwicklungen in benachbarten Quartieren überlagern und – in den aggregiert ermittelten statistischen Kennwerten – gegenseitig aufheben.

Die Abgrenzung der Stadtteile ist vielfach eine historisch gewachsene Einteilung, die sehr unterschiedlich große Gebietseinheiten hervorbringt. Die Einwohnerzahlen in den Stadtteilen schwanken von den kleinsten Stadtteilen mit wenigen bis gar keinen Einwohnern (vor allem Stadtteile in Hafens- und Industriegebieten) bis zu den größten Stadtteilen mit über 85.000 Einwohnern (2005). Die durchschnittliche Einwohnerzahl eines Hamburger Stadtteils liegt mit 16.667 Einwohnern um mehr als das Doppelte über dem Durchschnitt aller innerhalb der Innerstädtischen Raumbewertung (IRB) des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung erfassten Stadtteile: Hier liegt die durchschnittliche Einwohnerzahl pro Raumeinheit bei 8.089 Einwohnern (*Meyer 2007*).

Der Vorteil bei Analysen auf Stadtteilebene liegt in der breiten Datenbasis, die für diese räumliche Ebene verfügbar ist. So hält das Statistikamt Nord im Internet eine Stadtteil-Datenbank mit zahlreichen Indikatoren vor ([www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php](http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php)).

**Karte 2: Bevölkerungsentwicklung in den Statistischen Gebieten 1998 bis 2005 in Prozent**

Datenquelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Unterhalb der Stadtteilebene existiert in Hamburg unter anderem die Ebene der Statistischen Gebiete. Aufgrund etwa gleicher Einwohnerzahlen sowie relativ homogener Sozialstrukturen handelt es sich dabei um gut miteinander vergleichbare kleinräumige Gebietseinheiten. Sie wurden in der Folge der Volkszählung 1987 aufbauend auf Arbeiten zur sozialräumlichen Gliederung Hamburgs abgegrenzt (Loll/Müller 1990, 1991; Loll 1993). Bis Ende 2005 existierten in Hamburg 928 Statistische Gebiete mit durchschnittlich circa 1.900 Einwohnern. Seit der Einführung dieser Gebietseinheit erfolgten bis zu diesem Zeitpunkt keine Gebietsstandsänderungen, wodurch sich diese räumliche Ebene für langfristig angelegte Untersuchungen besonders gut eignet.

Die Karte 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den Hamburger Statistischen Gebieten zwischen 1998 und 2005. Auf dieser räumlichen Ebene wird deutlich, dass sich die Entwicklung der Bevölkerung noch sehr viel ausdifferenzierter präsentiert, als auf Karte 1 abzulesen war. Es gibt auf der Ebene der Statistischen Gebiete kaum noch Raumeinheiten mit stagnierenden Bevölkerungszahlen, eine Entwicklung in eine bestimmte Richtung ist in fast allen Quartieren nachzuweisen. Dabei fällt auf, dass nur wenige größere zusammenhängende Teilräume der Stadt zu identifizieren sind, in denen bevorzugt Bevölkerungswachstum oder -schrumpfung auftreten. Es existiert vielmehr ein kleinräumlich enges Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Gebieten. Bevölkerungswachstum ist sowohl in Randbereichen als auch in zentralen Gebieten zu finden und auch Schrumpfung zeigt sich sowohl zentral als auch peripher.

### Beispielhafte Entwicklungen in verschiedenen Hamburger Quartieren

Wie stellt sich nun die eben beschriebene, ambivalente Entwicklung der Bevölkerungszahl in einzelnen Stadtvierteln und Quartieren dar? Das Schanzenviertel in Hamburg ist ein verdichtetes, innerstädtisches, gemischt genutztes Altbauviertel, das häufig mit den Attributen „kreativ“ und „schräg“ versehen wird (Kaiser 2008). Nach Jahren als Sanierungsgebiet gilt die „Schanze“ heute als typisches „Szeneviertel“ und wird sowohl als Wohnstandort als auch als Büro- oder Atelierstandort stark nachgefragt. Quantitativ lässt sich im Schanzenviertel in der Tat ein Ansteigen der Bevölkerungszahl um fast 10 % zwischen 1998 und 2005 feststellen (Kaiser 2007). Im Nachbarquartier, dem ebenfalls beliebten Karolinenviertel, stagnieren dagegen die Bevölkerungszahlen im selben Zeitraum. In anderen Teilen der Stadt gehen die Zahlen sogar zurück, obwohl auch diese Wohnstandorte beliebt und stark nachgefragt sind. Dies betrifft beispielsweise die Stadtteile Eimsbüttel, Harvestehude und Rotherbaum.

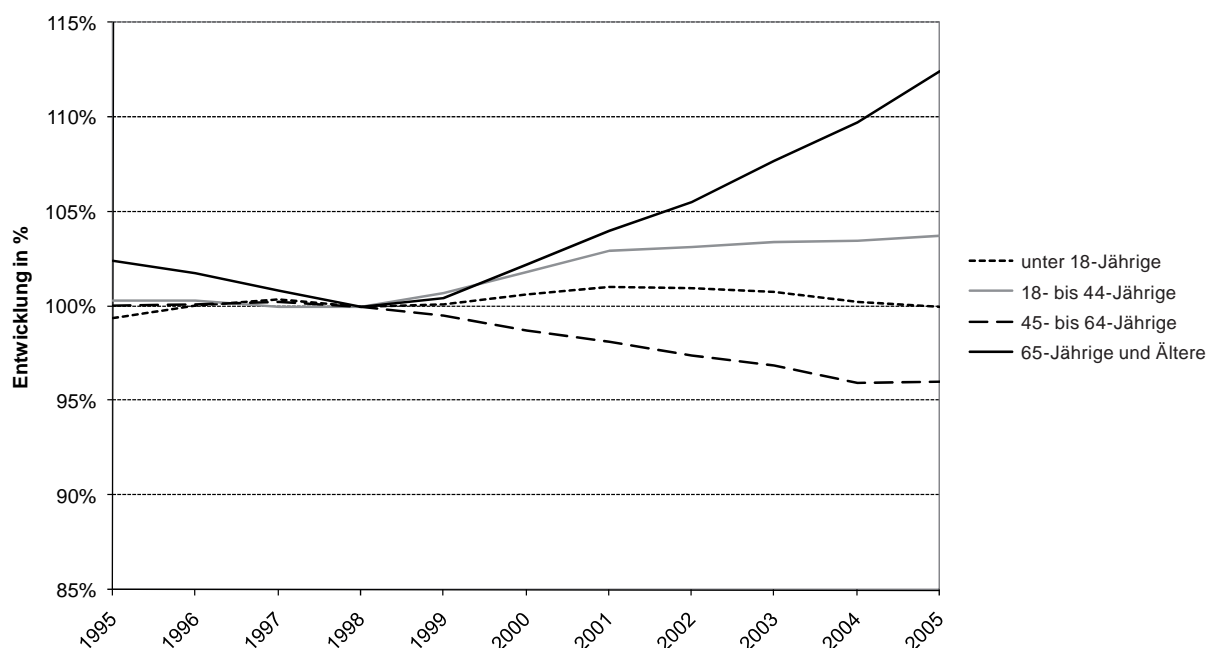
Ottensen wiederum ist ein Beispiel dafür, wie kleinräumige Entwicklungsunterschiede auf der Stadtteilebene nivelliert werden können. Auf dieser Ebene betrachtet, scheint sich die Bevölkerungszahl im Betrachtungszeitraum nicht stark verändert zu haben, doch es befinden sich darin sowohl deutlich wachsende als auch schrumpfende Statistische Gebiete.

Wenn von „Reurbanisierung im klassischen Sinne“ die Rede ist, geht es um die „absolute und/oder relative Bedeutungszunahme der Bevölkerung in der Kernstadt gegenüber ihrem Umland“ (DGD 2008: 15). Gleichzeitig geraten in der Diskussion vor allem die eben beschriebenen innerstädtischen Wohnquartiere in den Fokus der Betrachtung. Doch dort stellt sich Reurbanisierung nicht immer in der eben definierten Form dar, vielmehr kann der gleichfalls beobachtete Effekt der Aufwertung von Wohnquartieren (Gentrification) sogar dazu führen, dass die Anzahl der Bewohner in bestimmten Quartieren abnimmt (vergleiche Meyer 2008). Dies zeigt, dass das Phänomen „Reurbanisierung“ auf der kleinräumigen Ebene unterschiedliche quantitative und qualitative Ausprägungen erfahren kann.

### Altersstruktur

Einige Entwicklungen werden deutlicher, wenn ergänzend die Altersstruktur betrachtet wird. Wie die Abbildung 1 bereits gezeigt hat, wächst die Bevölkerungszahl in Hamburg seit 1998 kontinuierlich an. Abbildung 2 illustriert, wie ungleich sich jedoch verschiedene Altersgruppen entwickeln.

**Abbildung 2: Bevölkerung in Hamburg 1967 bis 2005 nach Altersgruppen, 1998 = 100 %**



Der stärkste Anstieg der Bevölkerungszahl ist im Zeitraum 1998 bis 2005 bei der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren zu beobachten. Außerdem zeigt sich ein leichterer Anstieg der 18- bis 44-Jährigen. Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen nimmt im Vergleich zu 1998 leicht ab, trotz eines vorübergehenden Anstiegs bis zum Jahr 2001. Eine erheblich stärkere Abnahme weist dagegen die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen auf.

Es wird deutlich, dass Verschiebungen in der Altersstruktur als Teil des demografischen Wandels – wie die Zunahme der Zahl der älteren Bevölkerung – auch in Hamburg stattfinden. Gleichzeitig erfolgt jedoch eine starke Zuwanderung von jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren, die im Resultat bisher einen nennenswerten Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung verhindert hat.

Für die kleinräumige Untersuchung der Altersstrukturen wurden vier charakteristische Gruppen ausgewählt:

- 0- bis unter 6-Jährige
- 10- bis unter 15-Jährige
- 21- bis unter 45-Jährige
- 65-Jährige und Ältere.

In der Analyse wurde der Anteil einer jeweiligen Altersgruppe mit dem entsprechenden Anteil der Altersgruppe in der Gesamtstadt verglichen und so ein Altersgruppenquotient (AQ) gebildet. Dabei wurde eine Berechnungsformel zugrunde gelegt, die sich auf die Ermittlung von Standortquotienten in der Ökonomie stützt (*Kaiser 2007: 43f.*; *Schätzl 2000: 63f.*). Die Berechnung des AQ nach diesem Verfahren erlaubt einen einfachen Vergleich der verschiedenen Altersgruppen untereinander.

Die Analyse der Altersgruppe der Kleinkinder (unter 6-Jährige) zeigt eine relative Gleichverteilung über das Stadtgebiet (vergleiche Karte 3). Es lässt sich kein eindeutiges Muster von größeren Gebieten erkennen, die einen über- oder unterdurchschnittlichen Anteil an dieser Altersgruppe aufweisen. So existieren auch innerstädtische Gebiete mit einem überdurchschnittlichen Anteil von Kindern dieser Altersgruppe. Hier finden wir auch einige der bereits zuvor kurz beschriebenen „Reurbanisierungs-Quartiere“ wieder: das Schanzenviertel, das Karolinenviertel und Ottensen.

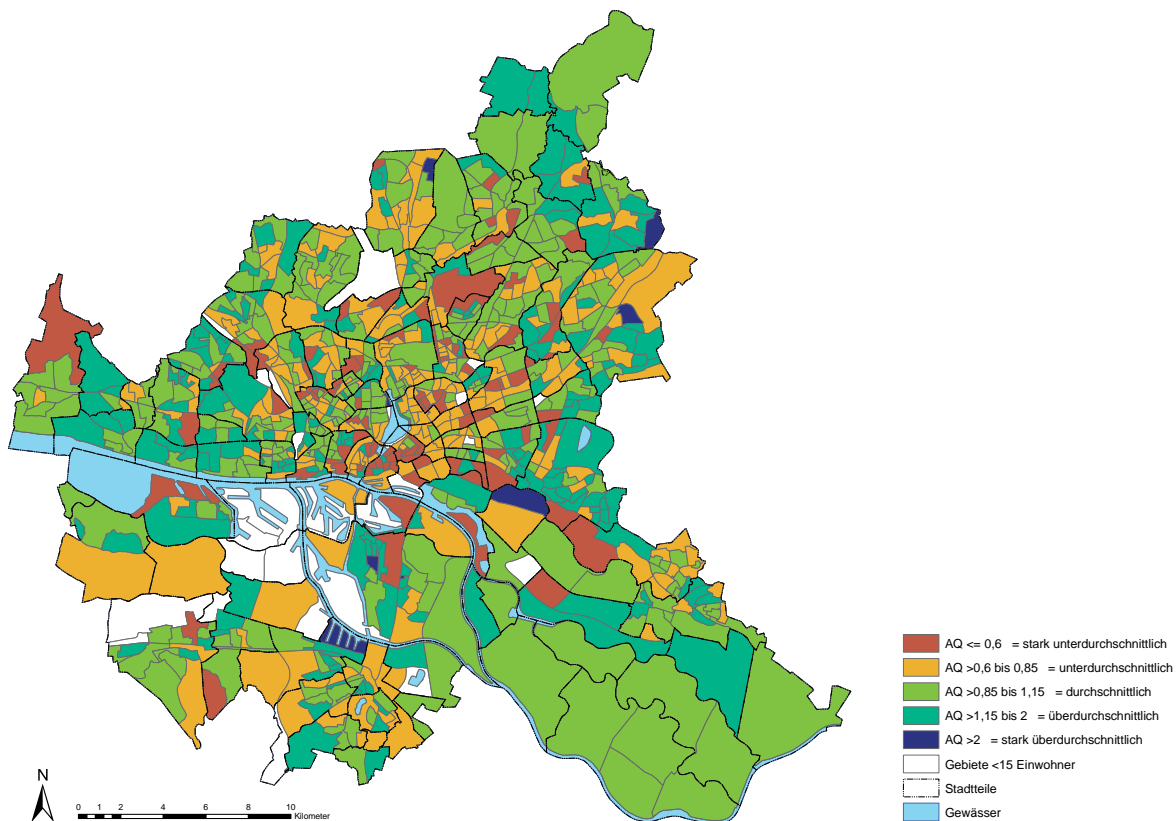
Die Altersgruppe der 10- bis 14-Jährigen repräsentiert das typische Alter schulpflichtiger Kinder (vergleiche Karte 4). Für diese Altersgruppe zeigt sich eine deutlichere Polarisierung zwischen Teilräumen. Große Bereiche der innenstadtnahen Stadtteile weisen für diese Altersgruppe unterdurchschnittliche bis stark unterdurchschnittliche Anteile aus. Dagegen sind in den meisten peripher gelegenen Gebieten für diese Altersgruppe überdurchschnittliche Werte zu finden. Familien mit Schulkindern leben also vermehrt am Stadtrand.

Ganz anders stellt sich wiederum das Bild in der Altersgruppe der 21- bis 44-Jährigen dar (vergleiche Karte 5). Gebiete mit überdurchschnittlichen Anteilen dieser Altersgruppe befinden sich überwiegend in zentral gelegenen Stadtgebieten, sehr selten in peripheren Lagen. Junge Erwachsene wohnen demzufolge bevorzugt zentral.

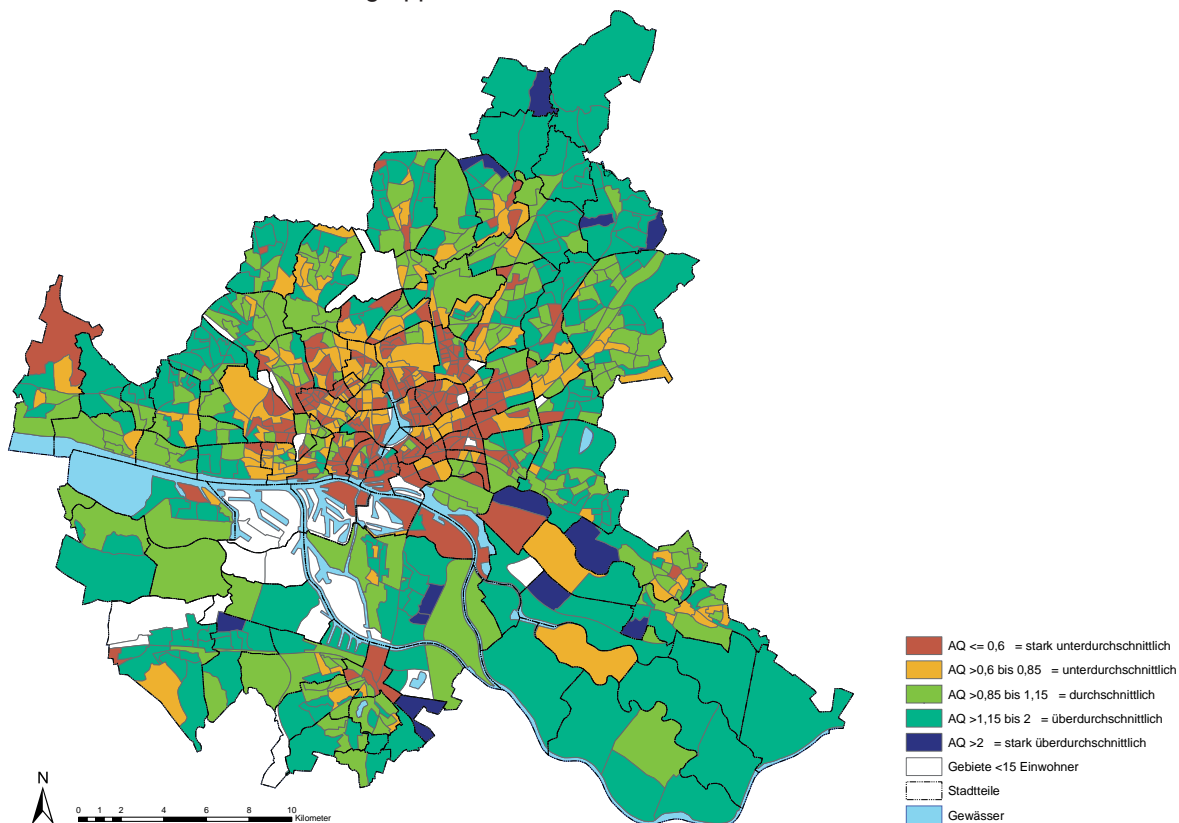
Komplementär dazu verteilt sich die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren (vergleiche Karte 6). Ältere leben eher am Stadtrand, durchschnittliche bis hohe Anteile dieser Altersgruppe sind kaum in zentrumsnahen Bereichen der Stadt zu finden.

**Karte 3/4: Altersstruktur in den Statistischen Gebieten Hamburgs relative Anteile von Personen im Kindesalter, 2005**

Altersgruppe 0 bis unter 6 Jahre



Altersgruppe 10 bis unter 15 Jahre

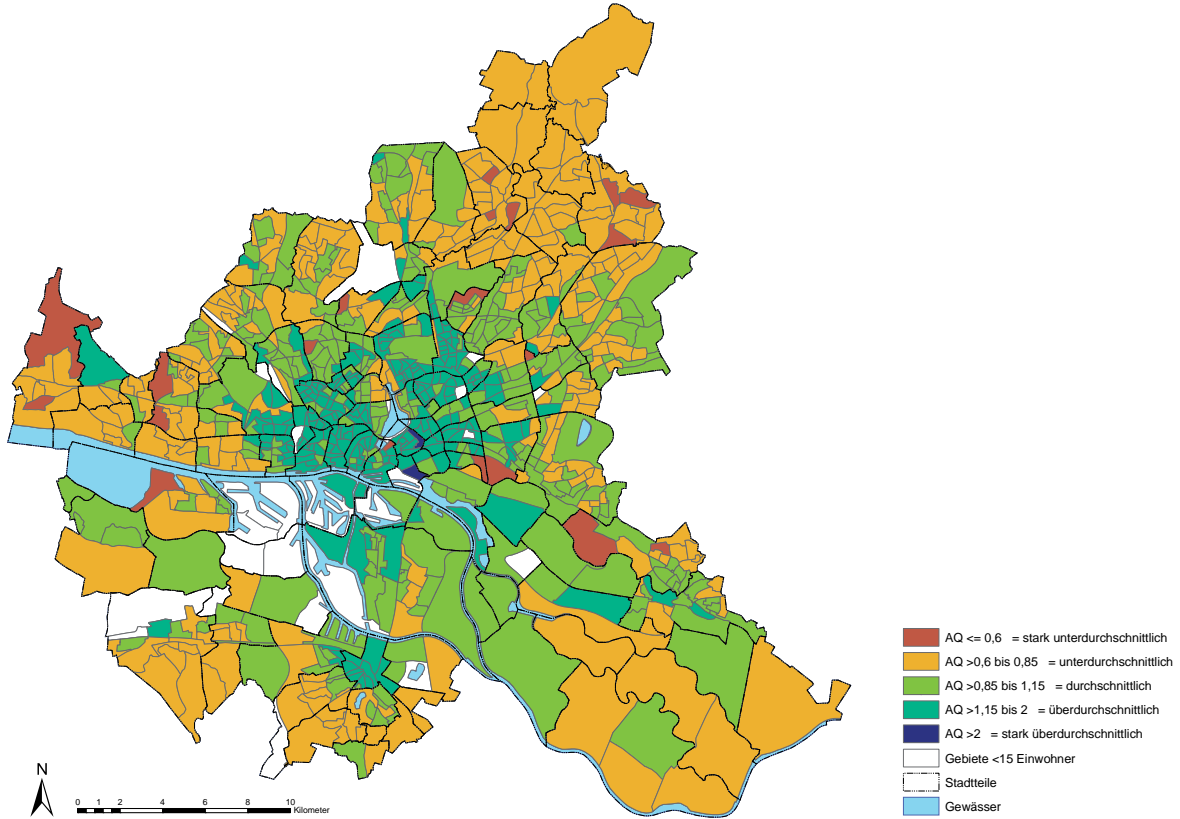


Datenquelle: eigene Berechnungen

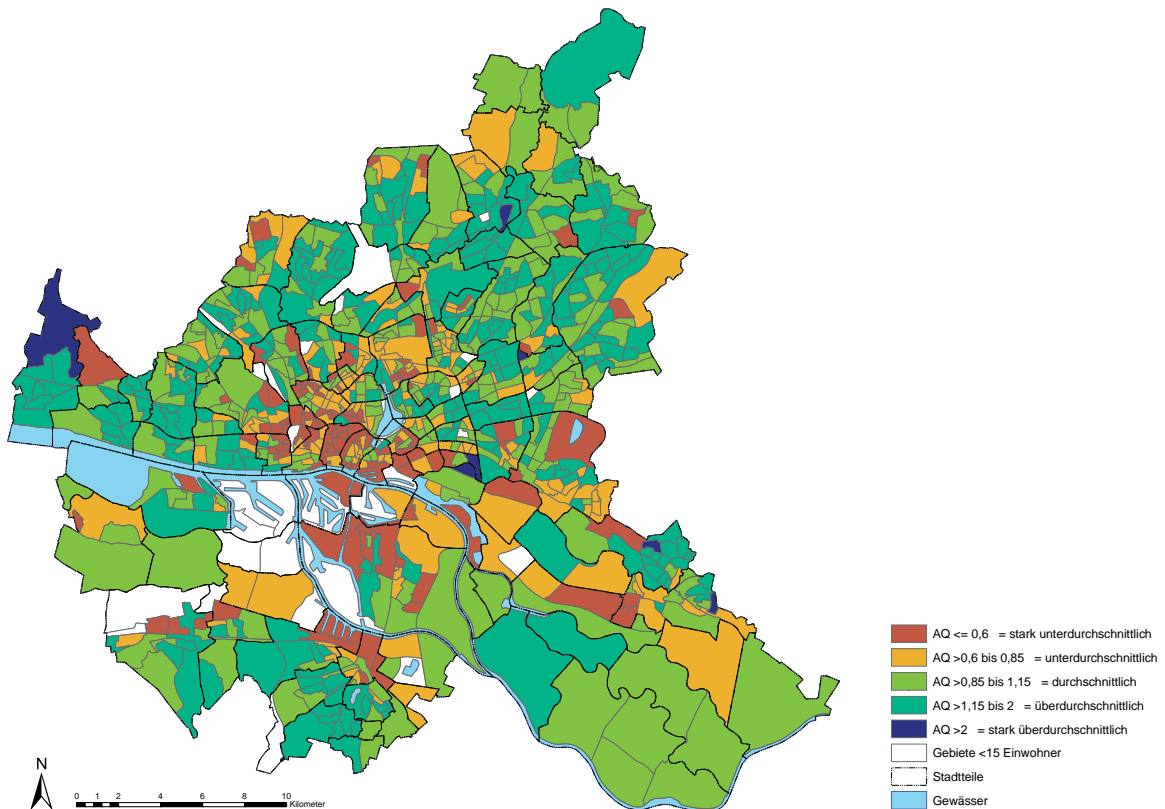


### Karte 5/6: Altersstruktur in den Statistischen Gebieten Hamburgs, relative Anteile ausgewählter Altersgruppen, 2005

Altersgruppe 21 bis unter 45 Jahre



Altersgruppe 65 Jahre und älter



Datenquelle: eigene Berechnungen

## 4 Zusammenfassung und Fazit

Die Analysen haben gezeigt, dass Hamburg insgesamt seit etwa zwei Jahrzehnten tatsächlich eine bezüglich der Bevölkerungszahl „wachsende Stadt“ ist. Auf der kleinräumigen Ebene der Statistischen Gebiete zeigt sich jedoch ein enges Nebeneinander von teilweise erheblichen Wachstums- und Schrumpfungsprozessen sowie äußerst unterschiedlichen Entwicklungen der Altersstrukturen. Dabei wächst auch in Hamburg generell die Zahl der älteren Einwohner zunehmend stark an, wobei jedoch vor allem durch den gleichzeitig starken Zuzug junger Menschen das Durchschnittsalter in der Konsequenz bisher kaum angestiegen ist.

Durch die kleinräumigen empirischen Analysen wurden zusammenfassend folgende zentralen räumlichen Tendenzen und Muster identifiziert:

- Hamburg wächst – nicht nur am Rand. Auch zentral gelegene Quartiere zeigen deutliche Bevölkerungsgewinne.
- Hamburg schrumpft – nicht nur in der Mitte. Auch weiter außen gelegene Wohngebiete verzeichnen Bevölkerungsverluste.
- Alterstrennung – alte und junge Menschen leben stärker segregiert von der Gesamtbevölkerung als Menschen im mittleren Alter.
- Innerstädtische Suburbanisierungsprozesse – altersspezifische Wanderungen deuten sich an.

Die Resultate der Arbeit verweisen auf die Bedeutung möglichst kleinräumiger Analysen. Denn durch eine Betrachtung statistischer Kennziffern auf der administrativen Ebene der Stadtteile werden die zum Teil erheblich unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb dieser Räume nivelliert – und somit beispielsweise als wichtige Information für Stadtpolitik und -planung, etwa für den Bereich der Infrastrukturen, nicht sichtbar. Dementsprechend belegt dieser Beitrag auch den dringenden Bedarf für ein umfangreicheres Angebot von Datenmaterial auf kleinräumiger Ebene, um möglichst differenzierte Analysen durchführen zu können.

## Literatur

- Brake, Klaus; Dangschat, Jens; Herfert, Günther*, 2001: Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen
- Braun, Juliane*, 2005: Zurück in die Städte. WELT am Sonntag, 09.10.2005. URL: [http://www.welt.de/print-wams/article133015/Zurueck\\_in\\_die\\_Staedte.html](http://www.welt.de/print-wams/article133015/Zurueck_in_die_Staedte.html) [29.02.2008]
- Deutsche Gesellschaft für Demographie (DGD)*, 2008: Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Städte im demografischen Wandel – Diskussionsgrundlage der Dezembertagung des Arbeitskreises „Städte und Regionen“ der DGD in Kooperation mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 6. bis 7. Dezember 2007 in Berlin. In: Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Demographie e.V. - Jahrgang 7, Ausgabe Nr. 13 (März 2008). URL: <http://www.demographie-online.de/download/dgd0108.pdf> [04.03.2008]
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)*, 2002: Leitbild: Metropole Hamburg – Wachsende Stadt. Staatliche Pressestelle. 11.07.2002. Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)*, 2003: Fortschreibung des Leitbildes: Metropole Hamburg – Wachsende Stadt. Staatliche Pressestelle. 22.07.2003. Hamburg
- Kaiser, Andreas*, 2007: „Die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung – Kleinräumige Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg“. Hamburg (unveröffentlicht)
- Kaiser, Birte*, 2008: Sternschanze – hamburg.de. URL: <http://www.hamburg.de/stadtteile/altona/4588/sternschanze.html> [20.08.2008]
- Loll, Bernd-Uwe*, 1993: Bevölkerungsstruktur in den statistischen Gebieten Hamburgs 1992. Hamburg in Zahlen. Heft 8: 236-242

- Loll, Bernd-Uwe; Müller, Joachim, 1990: Sozialräumliche Gliederung Hamburgs 1987. Hamburg in Zahlen, 3: 72-12
- Loll, Bernd-Uwe; Müller, Joachim, 1991: Statistische Gebiete als kleinräumige Gliederungseinheiten Hamburgs. Hamburg in Zahlen, 4: 92-99
- Meyer, Katrin, 2007: Die aktuelle Datenlage der Innerstädtischen Raumb Beobachtung. In: *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)* (Hrsg.): Innerstädtische Raumb Beobachtung. Methoden und Analysen. Berichte. Bd. 25. Bonn: 23-30
- Meyer, Simone, 2008: Auf die Junkies folgen die Yuppies. Die WELT, 24.02.2008. URL: [http://www.welt.de/wams\\_print/article1716964/Auf\\_die\\_Junkies\\_folgen\\_die\\_Yuppies.html](http://www.welt.de/wams_print/article1716964/Auf_die_Junkies_folgen_die_Yuppies.html) [04.03.2008]
- Pohlan, Jörg, 2008: Monitoring der Städte und Regionen. In: *Gestring, Norbert; Glasauer, Herbert; Hannemann, Christine; Petrowsky, Werner; Pohlan, Jörg* (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2007/08: Schwerpunkt: Arme reiche Stadt. Leverkusen Opladen: Barbara Budrich Verlag: 155-212
- Rauterberg, Hanno, 2005: Neue Heimat Stadt. In: DIE ZEIT, 18.08.2005. URL: <http://www.zeit.de/2005/34/StadtRenaissance> [29.02.2007]
- Schätzl, Ludwig, 2000: Wirtschaftsgeographie 2. Empirie. 3., überarbeitete und erweiterte Auflage. Paderborn München Wien Zürich: Schöningh
- Statistik Nord, 2006: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Hamburger Wanderungsbilanzen 2005. Statistik informiert Spezial 14.09.2006. URL: [http://www.statistik-nord.de/fileadmin/download/presse/SI\\_S\\_060914\\_F.pdf](http://www.statistik-nord.de/fileadmin/download/presse/SI_S_060914_F.pdf) [06.04.2007]
- Statistik Nord, 2007: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2007/2008. URL: <http://www.statistik-nord.de/index.php?id=457> [25.02.2008]

**Autoren:**

Dr. Jörg Pohlan, HafenCity Universität Hamburg  
Tel.: 0049 (0)40 428 783 362, E-Mail: [joerg.pohlan@hcu-hamburg.de](mailto:joerg.pohlan@hcu-hamburg.de)

Andreas Kaiser, HafenCity Universität Hamburg  
Tel.: 0049 (0)40 428 784 257, E-Mail: [andreas.kaiser@hcu-hamburg.de](mailto:andreas.kaiser@hcu-hamburg.de)

**Kim Gerber**

## Räumliche Mobilität und Lebensverläufe in Nordrhein-Westfalen

Der demographische Wandel umfasst eine Vielzahl von miteinander verbundenen Phänomenen: Die Geburtenraten sinken seit Mitte des 20. Jahrhunderts und unterschreiten seit Beginn der 1970er Jahre die Sterberaten. Bei zunehmender Lebenserwartung hat dies eine Alterung sowie eine geringere Wachstumsrate der Bevölkerung zur Folge (*Statistisches Bundesamt 2007a und 2007b*). Diese veränderten demographischen Rahmenbedingungen können darüber hinaus eine Schrumpfung von Städten und Gemeinden bewirken. Abnehmende Einwohnerzahlen bedeuten für Gemeinden weniger finanzielle Zuwendungen bei gleichzeitiger Bereitstellung und Instandhaltung von Infrastruktureinrichtungen (*Mädling 2001; Jungfer 2005*). Wanderungen gewinnen deshalb insofern an Bedeutung, als dass Kommunen daran interessiert sind, Abwanderungsströme möglichst gering zu halten beziehungsweise Zuwanderungen zu fördern. Nachdem in den 1990er Jahren eine sich ausbreitende Suburbanisierung konstatiert wurde, findet in den letzten Jahren die Diskussion über eine erneute Reurbanisierung statt (*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2000; Hannemann/Läpple 2004*). Daher werden im Folgenden die Nahwanderungen innerhalb Nordrhein-Westfalens (NRW) in ihrem zeitlichen Verlauf quantifiziert:

- Wie und in welchem Ausmaß haben sich Nahwanderungen in den letzten drei Jahrzehnten verändert?
- Welche Wanderungsrichtung überwiegt bei aktuellen Nahwanderungen?
- Lassen sich Anzeichen für eine anhaltende Suburbanisierung oder für eine beginnende Reurbanisierung finden?
- Sind dabei regionale Disparitäten erkennbar?

Darüber hinaus wird untersucht, wie sich die räumliche Mobilität verschiedener Geburtskohorten in NRW unterscheidet.

### 1 Konzeptioneller Rahmen

In Anlehnung an das jüngste Stadtregionenmodell des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sind in NRW fünfundzwanzig Stadtregionen abgegrenzt worden. Jede dieser Stadtregionen wird in Kerngebiet, näheres und weiteres Umland untergliedert. Auf diese Weise können Wanderungen sowohl innerhalb als auch zwischen diesen Raumkategorien bestimmt werden. Es werden dabei Nahwanderungen, Umzüge in einer Stadtregion, von Fernwanderungen, Umzüge über die Stadtregionsgrenzen hinweg, unterschieden.

Gemäß dem Lebenszyklusansatz kann räumliche Mobilität aufgrund von akteursbezogenen Veränderungen im Lebenslauf erklärt werden. So geht *Herlyn* (1990: 30) davon aus, dass unter anderem familiäre Ereignisse Nahwanderungen bedingen. Beispielsweise kann die institutionelle Einbindung eines Kindes während der Schulzeit die Möglichkeiten räumlicher Mobilität einschränken. Idealtypisch überwiegen bei den 18- bis 30-Jährigen bildungs- und berufsbedingte, bei den 30- bis 60-Jährigen dagegen familiäre Wandermotive. Bei den über 60-Jährigen herrschen besonders pflegebedingte Gründe, die den Umzug in die Nähe von Familie oder in Pflegeeinrichtungen erfordern, vor (*Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen 2001*). Es muss allerdings darauf verwiesen werden, dass idealtypische Lebensverläufe eher die Ausnahme als die Regel darstellen: Aufgrund der Heterogenität der Lebensläufe finden Trennungen, Konsolidierungen und berufliche Wechsel vermehrt statt. Dennoch wird davon ausgegangen, dass solche Ereignisse, unabhängig vom jeweiligen Alter, einen Umzug auslösen können (*Frick 1996: 45*). Betont werden muss zudem, dass die jeweilige Phase im Lebenszyklus nur einen Faktor zur Erklärung von räumlicher Mobilität darstellt (*Ipsen 1990*). Einen methodischen Vorteil, den Zusammenhang zwischen beruflichen beziehungsweise familialen Ereignissen und Wanderungen zu untersuchen, bieten Wohnbiographien. Zum einen sind diese Daten zeitbezogen, zum anderen können geburtskohortenspezifische Untersuchungen vorgenommen werden.

## 2 Amtliche Wanderungsstatistik und Lebensverlaufsstudien

Es wird die amtliche Wanderungsstatistik des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik ausgewertet. Für jede der 295 Gemeinden NRWs, die einer Stadtregion zugeordnet werden konnten, sind die Zu- und Fortzüge in die anderen Gemeinden der gleichen Stadtregion erfasst worden. Auf diese Weise werden alle Umzüge über Gemeindegrenzen hinweg innerhalb einer jeden Stadtregion berücksichtigt. Zudem liegen diese Daten differenziert nach elf Zeitpunkten zwischen 1976 bis einschließlich 2005 vor. In diesem Beitrag wird zudem das Alter der wandernden Personen näher betrachtet.

Darüber hinaus stehen die Lebensverlaufsstudien des Max-Planck-Institutes für Bildungsforschung in Berlin zur Verfügung. Im Zeitraum von 1981 bis 1999 fanden vier Erhebungswellen statt, innerhalb derer Personen aus zwanzig Geburtsjahrgängen – der älteste stammt aus dem Jahr 1919, der jüngste aus dem Jahr 1971 – retrospektiv zu ihrem Lebenslauf befragt wurden. Insgesamt wurden circa 8.500 Personen aus West- und 2.900 Personen aus Ostdeutschland zu ihrer Schul- und Berufsausbildung, ihren Erwerbs- und Nebentätigkeiten, ihrer Familie und zur Wohnungsgeschichte befragt. Gerade die Wohnbiographie ist von besonderem Interesse: Es wurden alle Wohnungswechsel von Geburt bis zum Interviewzeitpunkt erhoben, mit Angaben zum Wohnbeginn und -ende in Monat und Jahr sowie zum jeweiligen Wohnort.

## 3 Ergebnisse

Stadt-Umland-Wanderungen werden zwar bisweilen der Suburbanisierung gleichgesetzt (*Schönert* 2001), da sie aber durch Umland-Stadt-Wanderungen kompensiert werden können, wird in diesem Beitrag die Suburbanisierung<sup>1</sup> wie folgt bestimmt: Überwiegt der Anteil der Kerngebiet-Umland<sup>2</sup>-Wanderungen an den Gesamtwanderungen einer Stadtregion denjenigen der Umland-Kerngebiet-Wanderungen, wird von Suburbanisierung, im umgekehrten Fall von Reurbanisierung gesprochen. Die amtliche Statistik zeigt, dass die Suburbanisierung zwischen 1976 und 2005 in NRW bei den Nahwanderungen überwiegt (Abbildung 1), wobei sich ihr Ausmaß in letzter Zeit verringert: Zwar bleibt der Anteil der Umland-Kerngebiet-Wanderungen an den Gesamtwanderungen seit Ende der 1980er Jahre relativ konstant, der Anteil der Kerngebiet-Umland-Wanderungen nimmt jedoch seit 1997 stetig ab.

Dieses Ergebnis bedarf jedoch weiterer Ergänzungen: Zum einen bestehen Unterschiede zwischen den verschiedenen Stadtregionen NRWs. Nicht in allen Stadtregionen ist diese Tendenz zur abnehmenden Suburbanisierung im gleichen Maß ausgeprägt. Es wird deshalb eine Zweiteilung der Stadtregionen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Vergangenheit vorgenommen. Unterschieden werden Stadtregionen des Ruhrgebiets von solchen, die im übrigen NRW gelegen sind.

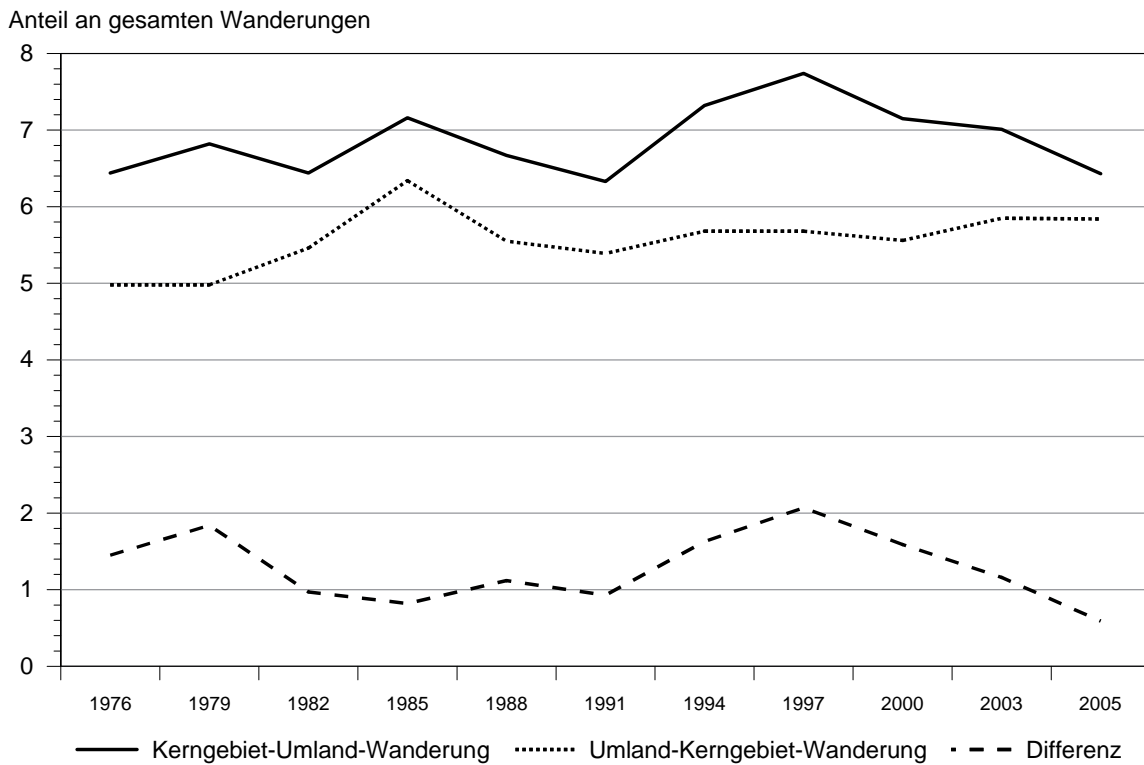
Die Gemeinden des Ruhrgebiets sind aufgrund des industriellen Niedergangs spätestens seit der Kohlekrise durch Abwanderungen infolge hoher Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Die gesamten Wanderungen werden durch einen hohen Anteil an Fernwanderungen sowie durch ausgeprägte Stadt-Umland-Wanderungen bestimmt (*Kommunalverband Ruhrgebiet* 1986). In den Nahwanderungen scheint sich jedoch widerzuspiegeln, dass der strukturelle Wechsel erfolgreich eingeleitet worden ist: Seit Ende der 1990er Jahre nimmt nicht nur der Anteil der Kerngebiet-Umland-Wanderungen an den Gesamtwanderungen ab, der Anteil der Umland-Kerngebiet-Wanderungen steigt vergleichsweise um ein Vielfaches. Es finden somit vermehrt Umzüge vom Umland in Richtung der Kerngebiete statt (Abbildung 2).

Hinsichtlich der Altersdifferenzierung der wandernden Personen wird vermehrt diskutiert, ob die heutigen über 50-Jährigen im Vergleich zu früheren über 50-Jährigen mobiler sind. Betrachtet man die nahräumliche Mobilität der 50- bis 64-Jährigen im zeitlichen Verlauf, dann ist der Anteil der Nahwanderungen an den Gesamtwanderungen sehr gering ausgeprägt (Abbildung 3). Dennoch kann von 1976 bis 2005 eine Zunahme der nahräumlichen Mobilität festgestellt werden. Seit 1997 steigen die Wanderungen vom Umland in die Kerngebiete, so dass 2005 erstmalig eine Reurbanisierung zu beobachten ist. Ob dies jedoch eine Trendumkehr bedeutet, wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen.

<sup>1</sup> Auf der Grundlage klassierter Werte – zum Vergleich der Bundesdurchschnitt 2005: 42,2 Jahre.

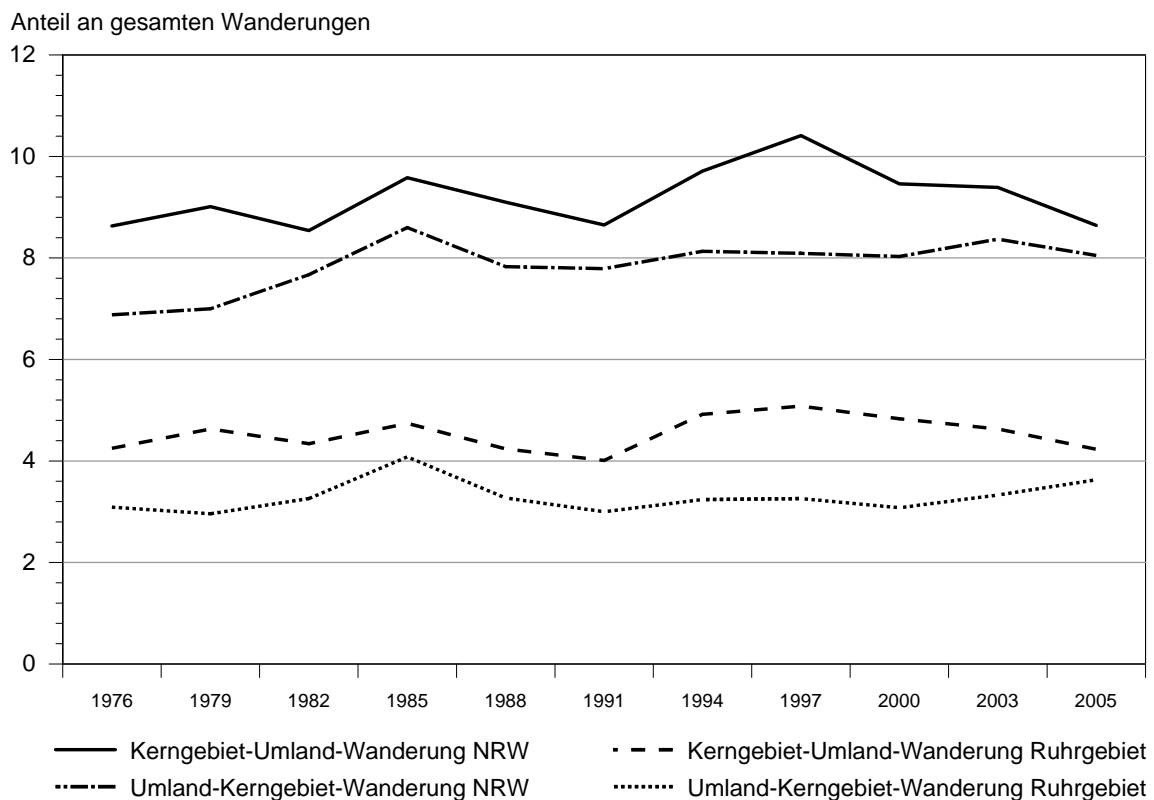
<sup>2</sup> Wird im Nachstehenden nicht ausdrücklich zwischen näherem und weiterem Umland differenziert, ist das Umland als Gesamtheit angesprochen.

**Abbildung 1: Anteil der Wanderungen zwischen Kerngebiet und Umland an den Gesamtwanderungen in Nordrhein-Westfalen**



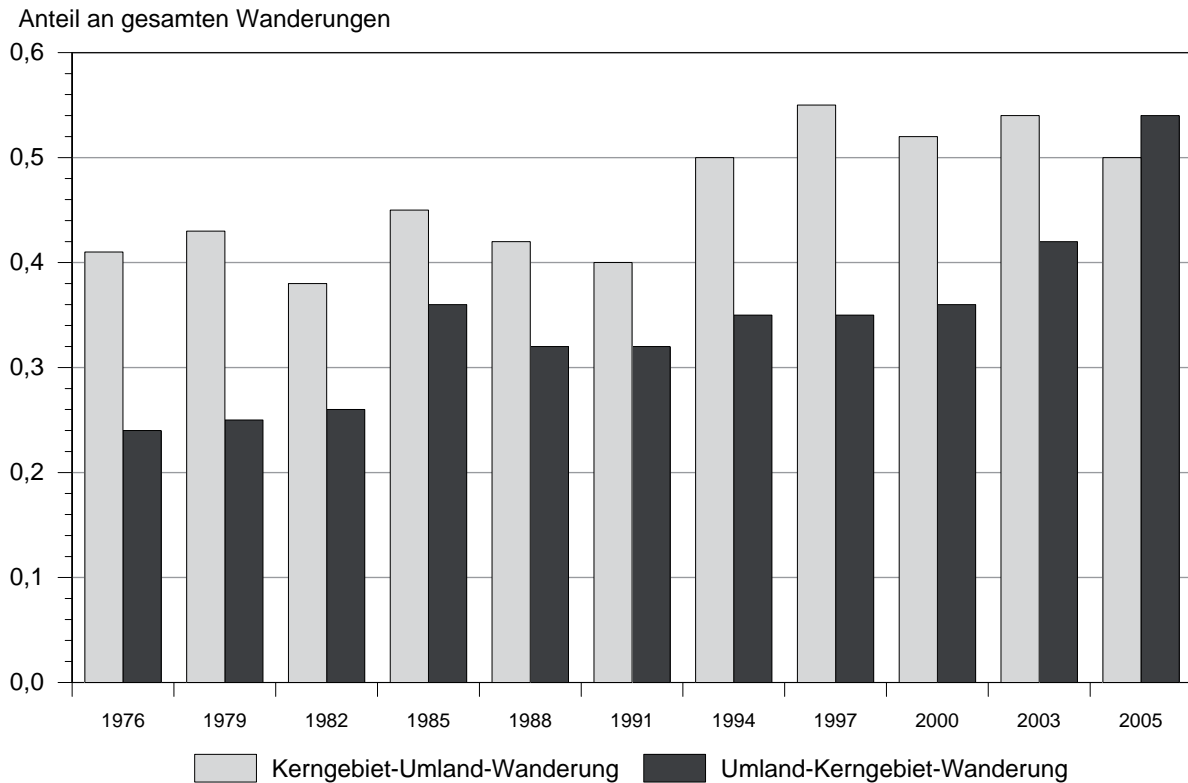
Datenquelle: Landesdatenbank des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW

**Abbildung 2: Anteil der Wanderungen zwischen Kerngebiet und Umland an den Gesamtwanderungen in Nordrhein-Westfalen (ohne Ruhrgebiet) und dem Ruhrgebiet**



Datenquelle: Landesdatenbank des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW

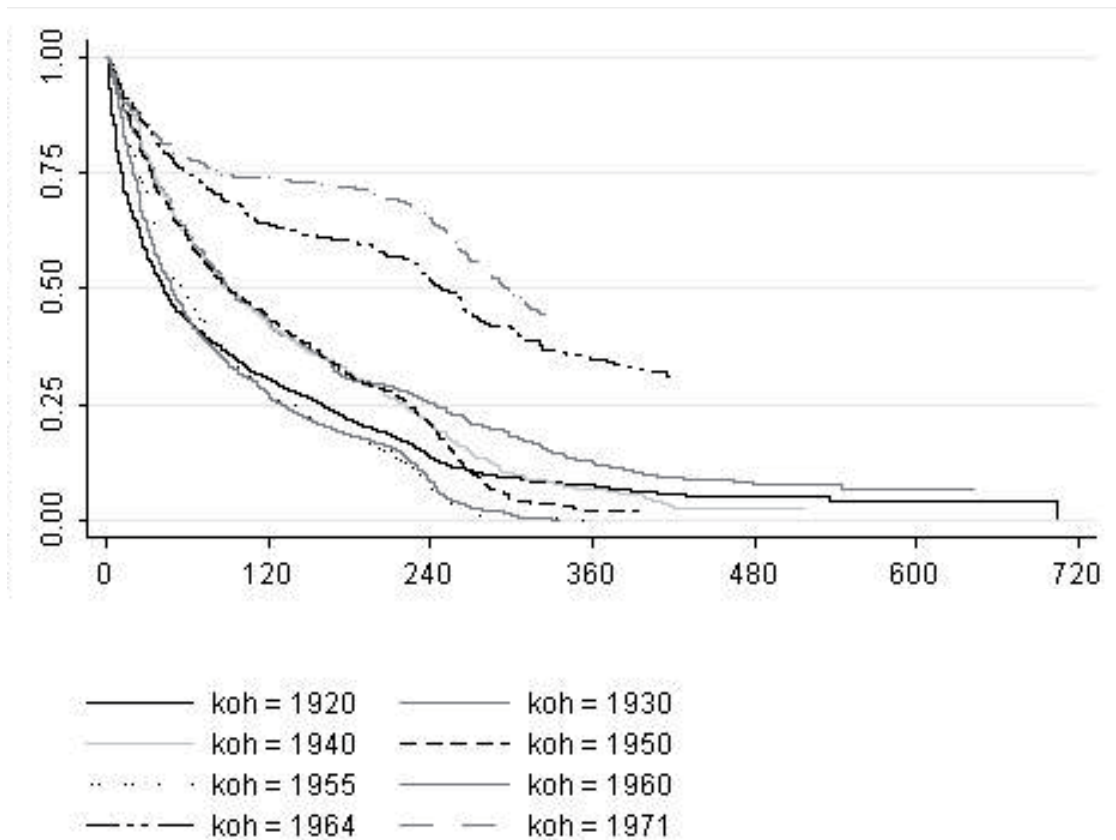
**Abbildung 3: Anteil der Wanderungen zwischen Kerngebiet und Umland der 50- bis 64-Jährigen an den Gesamtwanderungen in Nordrhein-Westfalen**



Datenquelle: Landesdatenbank des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Um geburtskohortenspezifische Aussagen zu Wohnbiographien treffen zu können, sind die westdeutschen Lebensverlaufstudien ausgewertet worden. In die Auswertungen wurden alle Personen, die in NRW geboren wurden, einbezogen. Dies sind 2.062 Befragte, welche 24,3 % aller Befragten Westdeutschlands darstellen. Die Geburtskohorten unterscheiden sich hinsichtlich der jeweiligen Umzugsfrequenz extrem. Dies verdeutlicht die Auswertung der Wohnungsumzüge der 20- bis 27-Jährigen über alle Kohorten hinweg. Die untere Altersgrenze von zwanzig Jahren wird gewählt, weil ein Großteil der Befragten den Auszug aus dem Elternhaus zu diesem Zeitpunkt bereits vollzogen hat. Das Alter von 27 Jahren wird als obere Altersbeschränkung aus Gründen der Vergleichbarkeit genommen, da die jüngste Geburtskohorte von 1971 zum Befragungszeitpunkt 27 Jahre alt ist. Die Geburtskohorte von 1920 ist mit durchschnittlich 3,2 Umzügen am stärksten von Wohnungswechseln betroffen. Dies ist darin begründet, dass in der betrachteten Altersspanne die Wohnsituation durch den Zweiten Weltkrieg geprägt wurde – Umzüge deshalb vermehrt auftraten. Die Geburtskohorte von 1930 zieht demgegenüber mit durchschnittlich einem Umzug seltener um. Allerdings steigt die räumliche Mobilität bis zu der Geburtskohorte von 1960 stetig an. Die jüngsten Geburtskohorten von 1964 und 1971 zeichnen sich wiederum – trotz der vielfach propagierten Flexibilität – durch eine hohe räumliche Immobilität aus: In der jüngsten Geburtskohorte beträgt die durchschnittliche Anzahl der Wohnungswechsel nur noch 0,7 Umzüge. Wird der erste Umzug seit Geburt analysiert, verdeutlicht die Survivor-Funktion (Abbildung 4) ebenfalls, dass dieser bei den jüngsten Geburtskohorten zu einem späteren Zeitpunkt als bei vorhergehenden Kohorten eintritt: Während nach 20 Jahren 86,5 % der Personen der Kohorte von 1920 umgezogen sind, sind dies in der Kohorte von 1971 lediglich 35 %.

**Abbildung 4: Survivor-Funktion des ersten Umzuges aller in Nordrhein-Westfalen geborenen Personen, Unterscheidung nach Geburtskohorten**

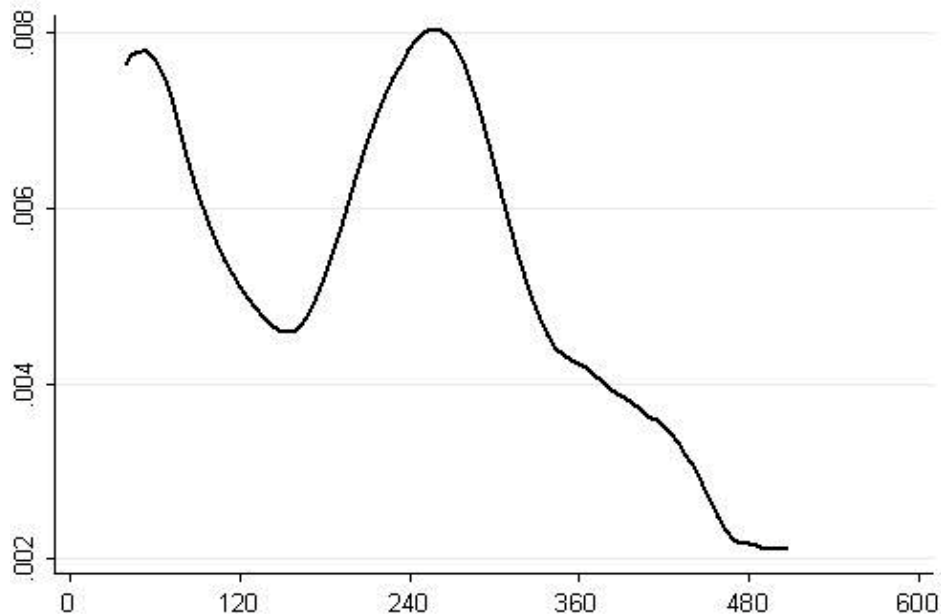


Datenquelle: Max-Planck-Institut für Bildungsforschung in Berlin (MPfB)

In der Hazard-Funktion (Abbildung 5) wird zusätzlich die bis zu einem Untersuchungszeitpunkt verstrichene Zeit, in welcher bislang keine Wanderung aufgetreten ist, einbezogen. Dies ermöglicht es, die momentane Neigung, zum ersten Mal umziehen, zu bestimmen. Werden alle Geburtskohorten zusammen betrachtet, dann sind zunächst zwei Spitzen zu erkennen: Zum einen nach einer Wohndauer von 5 Jahren und zum anderen nach einer Wohndauer von 22 Jahren. Die erste Spitze wird unter anderem dadurch bedingt, dass Wohnungswechsel mit Kindern vornehmlich vor deren Einschulung im Alter von sechs Jahren erfolgen, um einen durch Umzug hervorgerufenen Schulwechsel zu vermeiden. Die zweite Spitze markiert den Auszug aus dem Elternhaus, welcher zumeist im Alter von Anfang zwanzig stattfindet. Danach nimmt die Hazardrate konstant ab. Abschließend lässt sich sagen, dass in NRW Geborene mit einer Wahrscheinlichkeit von über 70 % ausschließlich innerhalb NRWs umziehen. Von den 39,3 % der Befragten, die in ihrem Lebenslauf mindestens einmal über die Grenzen NRWs ziehen, sind 16,3 % zum Interviewzeitpunkt nach NRW zurückgekehrt.



**Abbildung 5: Hazard-Funktion des ersten Umzuges aller in Nordrhein-Westfalen geborenen Personen**



Datenquelle: Max-Planck-Institut für Bildungsforschung in Berlin (MPfB)

#### 4 Abschließende Betrachtung

Die amtliche Wanderungsstatistik liefert erste Anzeichen für eine abnehmende Suburbanisierung in Nordrhein-Westfalen. Inwiefern diese Tendenz anhält und darüber hinaus eine Phase der Reurbanisierung einleitet, können erst Quantifizierungen der Wanderungsströme in den kommenden Jahren belegen. Bei den über 50-Jährigen kann eine leichte Zunahme bezüglich der Nahwanderungen im zeitlichen Verlauf – vor allem hinsichtlich der Umland-Kerngebiet-Wanderungen – nachgewiesen werden. Betrachtet man Regionen mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Entwicklung, dann lassen sich für das Ruhrgebiet trotz anhaltender Abwanderungen verstärkte Umland-Kerngebiet-Wanderungen feststellen. Die Mobilität der in NRW Geborenen ist innerhalb der Grenzen Nordrhein-Westfalens sehr hoch. Ein Kohortenvergleich zeigt jedoch, dass sich die räumliche Mobilität – bezogen auf den ersten Umzug sowie im Alter von zwanzig bis siebenundzwanzig Jahren – gerade bei den jüngsten Geburtskohorten von 1964 und 1971 stark vermindert hat.

#### Literaturverzeichnis

*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung*, 2000: Raumordnungsbericht 2000. Berichte Band 7

*Frick, Joachim*, 1996: Lebenslagen im Wandel: Determinanten kleinräumlicher Mobilität in Westdeutschland. Frankfurt, New York

*Hannemann, Christiane; Läßle, Dieter*, 2004: Zwischen Reurbanisierung, Suburbanisierung und Schrumpfung. Ökonomische Perspektiven der Stadtentwicklung in West und Ost. VI–XI. In: *Forum Kommune: Politik, Ökonomie, Kultur*. Frankfurt a. M.: Kühl. 22 (5) Beilage „Zukunft der Städte“

*Herlyn, Ulfert*, 1990: Die Neubausiedlung als Station in der Wohnkarriere. In: *Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert* (Hrsg.): *Lebenslauf und Raumerfahrung*. Opladen: Leske + Budrich: 179-200

*Ipsen, Detlev*, 1990: Wohnungsmarkt und Lebenszyklus. In: *Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert* (Hrsg.): *Lebenslauf und Raumerfahrung*. Opladen: Leske + Budrich: 145-159

- Jungfer, Klaus*, 2005: Die Stadt in der Krise. Ein Manifest für starke Kommunen. In: *Bundeszentrale für politische Bildung* (Hrsg.): Schriftenreihe, 495
- Kommunalverband Ruhrgebiet*, 1986 (Hrsg.): Nahwanderungen im Ruhrgebiet 1976–1984. Arbeitshefte Ruhrgebiet, A 036. Essen
- Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen*, 2001 (Hrsg.): Wohnungsprognose 2015. In: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 7. Hannover. [[http://www.nbank.de/\\_downloads/Wohnungsmarktbeobachtung/Veroeffentlichungen/Wohnungsprognose\\_2015.pdf](http://www.nbank.de/_downloads/Wohnungsmarktbeobachtung/Veroeffentlichungen/Wohnungsprognose_2015.pdf)]
- Mädling, Heinrich*, 2001: Suburbanisierung und kommunale Finanzen. In: *Brake, Klaus et al.* (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen: Leske + Budrich: 109-120
- Schönert, Matthias*, 2001: Stadt-Umland-Wanderungen der Bevölkerung. Langfristige Suburbanisierungstendenzen deutscher Großstädte im Benchmarking. 1-12. In: *BAW Institut für Wirtschaftsforschung* (Hrsg.): Monatsbericht
- Statistisches Bundesamt*, 2007a: Bevölkerung. Geborene und Gestorbene. Deutschland [<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Zeitreihen/Lange-Reihen/Bevoelkerung/Content100/lrbev04a,templatelId=renderPrint.psmI>] vom 09.08.2007
- Statistisches Bundesamt*, 2007b: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerungsfortschreibung 2006. Fachserie 1, Reihe 1.3. Wiesbaden

**Autorin:**

Kim Gerber, Universität zu Köln

Telefon: ++49 (0)221 4707951, E-Mail: [gerber@wiso.uni-koeln.de](mailto:gerber@wiso.uni-koeln.de)



**Katrin Sandfuchs**

## **Die Motive der Wohnstandortwahl und die Bewohnerstruktur innenstadtnahe Neubaugebiete am Beispiel von Hannover**

### **1 Einleitung**

Stadt-Umland-Wanderungen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen prägen seit Jahrzehnten die Wohnsiedlungsentwicklung deutscher Stadtregionen. Als ausschlaggebende Faktoren können unter anderem die innerhalb der Bevölkerung (und auch vom Staat) propagierten Wohnideale des Eigentums und „Wohnens im Grünen“ angesehen werden (*Brake/Dangschat/Herfert* 2001). Als Hauptträger dieser Prozesse gelten vor allem Familien und Personen in der Familiengründungsphase (*Kistenmacher* 2001), deren Wohnwünsche sich auch aus finanzieller Perspektive am leichtesten im suburbanen beziehungsweise ländlichen Raum realisieren lassen (*Schönert* 2003). Fasst man die Folgen dieser Entwicklungen zusammen, so sind sowohl ökologische und ökonomische als auch sozial polarisierende Auswirkungen auszumachen, die sich insbesondere in den Städten negativ äußern.

Erste Versuche, eine Umkehr dieser Siedlungstätigkeit zu erwirken, erfolgten bereits in den 1970er/80er Jahren, in denen städtische Alternativen zum „Eigentum im Grünen“ in Form von Doppel- und Reihenhäusern, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern in durchgrünter Lage realisiert wurden (*Hardt* 1995; *Heuer* 1978). Als Fazit aus diesen Entwicklungen ist jedoch festzuhalten, dass sich insgesamt keine Trendumkehr der Siedlungstätigkeit ergeben hat, sondern die Suburbanisierungsprozesse stetig fortwirkten (*Brake/Dangschat/Herfert* 2001). Um die „Stadtflucht“ aber dennoch einzugrenzen, entwickeln deutsche Kommunen schließlich die Strategie, ein Umdenken durch verschiedene Anreize zu erwirken: Flankiert durch Imagekampagnen und Investitionen in den öffentlichen Raum wird zum Beispiel innenstadtnahe Wohnungsneubau in Form von einerseits Wohnungen, aber andererseits auch Wohnformen realisiert, die bisher primär im Stadtrandbereich oder suburbanen Raum zu finden waren. Ergänzt werden diese Angebote zumeist durch finanzielle Anreize, die das Wohnen in der Stadt soweit vergünstigen sollen, dass größeren Bevölkerungsgruppen der Zugang zu den neuen Wohnformen ermöglicht wird.

Trotz dieser neuen Impulse wird in diesem Beitrag hinterfragt, ob es zukünftig ein Potenzial innerhalb der Gesellschaft gibt, das verstärkt innerstädtische oder innenstadtnahe Wohngebiete nachfragt, denn vergleicht man das städtische Wohnen mit suburbanen Wohnstandorten, so sind die Kontraste insbesondere für Familien offensichtlich (zum Beispiel hinsichtlich der außerhäuslichen Spielmöglichkeiten für Kinder und der allgemeinen Freizeitgestaltung). Aus diesem Grund ist es das Ziel, vor allem aus der Perspektive von Familien und Personen in der Familiengründungsphase aufzuzeigen, ob es Vorzüge des städtischen Wohnens gibt, die eine Verschiebung der Wohnideale bewirken können, und ob diese in einer Wechselwirkung mit bestimmten allgemeinen sozioökonomischen Veränderungsprozessen stehen.

### **2 Sozialer Wandel und Urbanität: Der konzeptionelle Bezugsrahmen**

Insbesondere den zweiten Untersuchungsbereich betreffend, die Frage nach den gesellschaftlichen Strukturveränderungen, lässt es hier als zu kurz gegriffen erscheinen, ausschließlich Aspekte des demographischen Wandels zu berücksichtigen, so dass vielmehr Bezug auf den allgemeineren Begriff des sozialen Wandels genommen werden soll. Da der soziale Wandel als eine „Art Sammelbecken“ (*Jäger/Meyer* 2003: 16) vielfältiger Entwicklungen angesehen werden kann, scheint es notwendig, an dieser Stelle eine Operationalisierung des Begriffs für die vorliegende Untersuchung durchzuführen. Definiert werden kann der soziale Wandel als „die prozessuale Veränderung der Sozialstruktur einer Gesellschaft in ihren grundlegenden Institutionen, Kulturmustern, zugehörigen sozialen Handlungen und Bewusstseinsinhalten“ (*Zapf* 2006: 346). *Schäfers* (2004: 8) bezieht hierbei den Sozialstrukturbegriff unter anderem auf folgende Aspekte:

- die Bevölkerungsstruktur in enger Verknüpfung mit der Haushalts- und Familienstruktur,
- das ökonomische System und Formen der Arbeit und Produktion,

- das Gesundheits- und Wohlfahrtstaatsystem,
- das staatliche und politische System,
- das kulturelle System.

Bereits bei dieser Auswahl wird ersichtlich, dass der soziale Wandel als ein multidimensionaler Prozess gelten kann, bei dem prinzipiell kein Bereich als prägend oder vorrangig angesehen werden sollte. Aufgrund der definitorischen Spannweite erscheint es jedoch legitim, den Begriff durch jene Aspekte inhaltlich zu bestimmen, die als bedeutsam betrachtet werden (*Jäger/Meyer* 2003), weshalb hier diejenigen rezenter Veränderungen unter den sozialen Wandel subsumiert werden, die für die Fragestellung relevant erscheinen. Die Soziodemographie betreffend sind dieses zum einen der demographische Wandel (Alterung, Schrumpfung, Singularisierung und Heterogenisierung, *Gans* 2006: 97) und die Ausdifferenzierung der Gesellschaft in unterschiedliche Lebens- und Familienformen, also die Zunahme neuer Haushaltstypen wie zum Beispiel nichtehelicher Lebensgemeinschaften. Auf der wirtschaftlichen Ebene sind hierunter Prozesse zu fassen, die sich auf Aspekte wie die Bildungsexpansion (insbesondere hinsichtlich von Frauen), die Zunahme doppelverdienender Haushalte, eine verstärkte Tertiarisierung der Wirtschaftsweise und eine Erhöhung des Freizeitanteils (Zeit für soziale, kulturelle und politische Teilhabe) beziehen. Letzterer Aspekt scheint jedoch vor allem in jüngster Zeit wieder restriktivere Formen anzunehmen.

Betrachtet man speziell die personenbezogenen Wandlungsprozesse wie Ausdifferenzierung, Bildungsexpansion und Freizeit, so kann von einem Anstieg persönlicher Wahlmöglichkeiten ausgegangen werden, wie sie *Beck* (1986) mit der Individualisierungsthese umschreibt. Diesem Konzept zufolge kennzeichnen sich aktuelle Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur durch eine zunehmende Herauslösung des Einzelnen aus bestehenden Klassenvorgaben aus, wie sie für die erste Moderne charakteristisch waren (*Beck* 1996; *Beck/Bonß/Lau* 2004). Mit dem Zitat „Die Industriegesellschaften, verstanden als ein lebensweltliches Modell, bei dem Geschlechtsrollen, Kleinfamilien, Klassen ineinander verschachtelt sind, verabschieden sich ...“ (*Beck* 1991: 41) wird deutlich, dass die Einordnung der Gesellschaft in traditionelle Klassen- und Schichtkonzepte, also in Großgruppen, in der reflexiven Modernisierung zunehmend an Bedeutung verliert und vielmehr individuelle Entscheidungen und Biographiemuster an Relevanz gewinnen (*Beck* 1995). Folgen dieser Entwicklungen sind zum Beispiel eine stärkere Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern und gewandelte Lebensvorstellungen, die sich nicht zuletzt in einem verstärkten Selbstverwirklichungsdogma widerspiegeln (*Hradil* 2001). Insbesondere diese zweite Auswirkung führt dazu, dass die bisher vorgestellten Ebenen des sozialen Wandels um eine dritte Dimension erweitert werden können, nämlich um Aspekte, die einer ideellen Kategorie zuzuordnen sind. Hierunter fällt zum einen der Wertewandel, also die Einstellungsentwicklung von materialistischen zu postmaterialistischen Werten (*Inglehart* 1977; *Klages* 1985; *Schulze* 1992), wie zum anderen ein Wandel der Wohnkultur. Dieser Begriff wird hier als Synonym für einen Prozess verstanden, der sich resultierend aus der Individualisierung und dem Wertewandel auf ein gewandeltes Verständnis von Wohnpräferenzen einzelner Bevölkerungsgruppen bezieht und somit potenziell Auswirkungen auf die Wohnstandortentscheidung des Einzelnen haben kann.

Die Basis für eine städtische Immobiliennachfrage wird in erster Linie in einer positiven Bewertung des Faktors Urbanität gesehen, wobei dem Begriff eine doppelte Konnotation verliehen wird, wie es unter anderem auch *Schneider* (1990) und *Steinbach* (1994) handhaben. Dieses beinhaltet, dass sich der Urbanitätsbegriff einerseits auf raumrelevante Aspekte bezieht, andererseits jedoch auch für verhaltensorientierte Komponenten verwendet wird. Zu den raumrelevanten Merkmalen zählen beispielsweise: architektonische, demographische und infrastrukturelle Verdichtung, soziale und ethnische Heterogenität, Diversifikation bezüglich unterschiedlicher Infrastrukturen, Funktionsmischung und der öffentliche Raum (*Brock* 1988; *Milgram* 2002). Speziell dem öffentlichen Raum wird eine besondere Bedeutung zuteil, da hierdurch ein Aufeinandertreffen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen möglich ist und eine soziale, ethnische und auch demographische Heterogenität sichtbar werden. Erst durch diese Öffentlichkeit wird ein urbanes Verhalten induziert, das eine notwendige Reaktion des Einzelnen auf Dichte und Fremdheit darstellt. Zu dieser verhaltensorientierten Perspektive gehören Lebenseinstellungen, die das Miteinander sich fremder und unterschiedlichster Menschen ermöglichen und sich in Verhaltensweisen wie Distanziertheit und Toleranz gegenüber Mitmenschen äußern (*Bahrtdt* 1988; *Simmel* 1993). Ergänzt wird dieses Verhalten zum einen durch Anonymität, was den „transitorischen Charakter

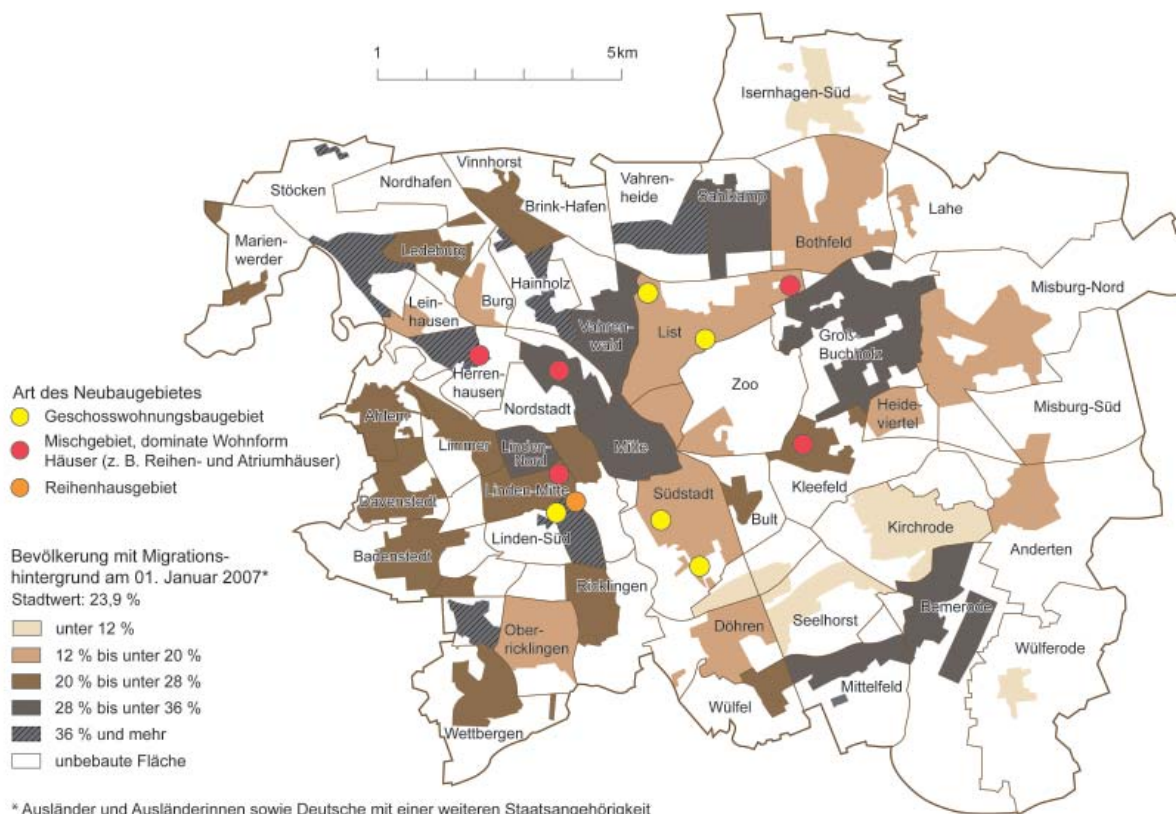
urbaner Gesellschaften“ beschreibt (Wirth 1974: 52), zum anderen aber auch durch das Beherrschen gewisser Normen in der Öffentlichkeit (Steinbach 1994). In dieser Perspektive äußert sich Urbanität in erster Linie in Verhaltensformen, die den Einzelnen befähigen, trotz Fremdheit und Unterschiedlichkeit ein Arrangement mit seinen Mitmenschen zu finden, so dass der Fremdheitsaspekt als eine „Grundkategorie des Urbanen“ angesehen werden kann (Siebel 1999: 120).

### 3 Untersuchungsgebiete und methodisches Vorgehen

Bereits seit Mitte der 1990er Jahre versucht die Stadt Hannover unter anderem durch gezielten Wohnungsneubau und Investitionen in den öffentlichen Raum, die Stadt verstärkt als Pendant zum suburbanen oder ländlichen Raum attraktiv zu gestalten. Als spezielle Zielgruppen sollen Familien und Personen in der Familiengründungsphase angesprochen werden, indem nutzerspezifischer Wohnraum auch in Form von Einfamilienhäusern errichtet wird (Landeshauptstadt Hannover 2005). Die Ausweisung von Neubaugebieten erstreckt sich hierbei über weite Bereiche des Stadtgebietes. Da es jedoch das Ziel der Erhebung ist zu erfassen, aus welchen Motiven sich die Bewohner für einen innenstadtnahen Wohnstandort entschieden haben, wurden für die Datenerhebung nur Wohngebiete ausgewählt, die bis maximal vier Kilometer um den Innenstadtbereich errichtet wurden. Ein weiteres Auswahlkriterium war, dass die Gebiete im Zusammenhang einer hoch verdichteten Bebauung entstanden sind, was insbesondere für den Urbanitätsfaktor als bedeutsam angesehen wird. Zudem sollte das Alter der Gebiete zum Zeitpunkt der Erhebung (2007) zehn Jahre nicht überschreiten.

Nach diesen Kriterien wurden für die Untersuchung elf Neubaugebiete von Hannover mit insgesamt 681 Wohneinheiten ausgewählt, wovon in fünf Gebieten reiner Geschosswohnungsbau errichtet wurde. Zudem gehören in die Auswahl ein Reihenhausesgebiet und fünf Mischgebiete, in denen als dominante Wohnform Reihenhäuser gebaut wurden (Karte 1). Karte 1 ist ebenso zu entnehmen, dass sich die Stadtteile, in denen diese Gebiete entstanden sind, in ihrer Sozialstruktur alleine bezüglich der

**Karte 1: Die Lage der Untersuchungsgebiete in Hannover und der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in den Stadtteilen**



Datenquelle: Landeshauptstadt Hannover 2007; Bearbeitung: Sandfuchs, K./Sinuraya, P.

ethnischen Zusammensetzung deutlich unterscheiden, wobei insbesondere in den westlich von der Innenstadt gelegenen Vierteln teilweise Migrantenanteile bis über 36 % zu verzeichnen sind (*Landeshauptstadt Hannover 2007: III-5*).

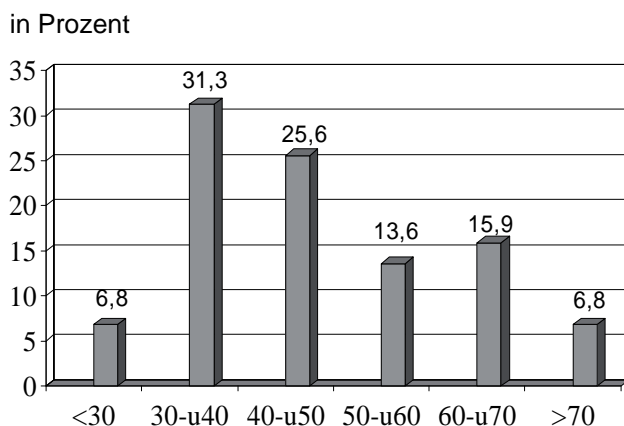
Empirisch ist in der Untersuchung ein Methodenmix durchgeführt worden, wobei zunächst eine postalische Befragung aller Haushalte erfolgte (Rücklaufquote: 52 %) und anschließend die Ergebnisse durch Interviews mit 5 % der Bewohner (32 Gespräche) ergänzt und vertieft wurden. Aufgrund der Platzbeschränkung können hier nur erste Einblicke in die Ergebnisse gegeben werden, wobei eine ausführliche Auswertung an anderer Stelle erfolgt.

#### 4 Die Bewohnerstruktur der Neubaugebiete

Die Altersstruktur betreffend hat die Auswertung der Fragebogenerhebung gezeigt, dass sich die Bewohner generell in zwei Großgruppen gliedern lassen (Abbildung 1). Mit einem Anteil von insgesamt 64 % dominiert die Altersgruppe der bis 50-Jährigen, wobei der größte Anteil der Bewohner (31,3 %) zwischen 1976 und 1967 geboren wurde.

Entsprechend der jungen Bewohnerstruktur sind 73 % aller Haushalte Mehrpersonenhaushalte, in denen in 42 % auch Kinder leben. Obwohl der Familienanteil etwas unterrepräsentiert ist, zeigt eine Analyse nach Altersgruppen, dass beispielsweise in der Klasse der 30- bis unter 40-Jährigen der Familienanteil 47 % beträgt, wobei davon ausgegangen werden kann, dass sich dieser Anteil zukünftig erhöht, da die reproduktive Lebensphase noch nicht abgeschlossen ist. Die Alterstruktur der Kinder spiegelt ebenfalls eine junge Elternschaft wider, da 51 % der Kinder noch nicht im schulfähigen Alter sind. Das spricht dafür, dass städtische Räume auch für Familien interessant erscheinen, deren Kinder noch keine Eigenständigkeit oder das jugendliche Aktivitäts- und Ausgehalter erreicht haben.

**Abbildung 1: Die Alterstruktur der Bewohner insgesamt**



Datenquelle: Eigene Erhebung 2007

Hinsichtlich des Bildungshintergrundes hat die Erhebung ergeben, dass 82 % der Befragten eine Hochschulzugangsberechtigung erworben haben und 50 % einen Universitätsabschluss besitzen. Gleiches zeigt auch die Erwerbstätigenstruktur, wobei es hier interessant ist, näher auf die Frauenerwerbstätigkeit unter der Bedingung einer Elternschaft einzugehen. Insgesamt kann für 75 % der Mütter eine aktive Erwerbstätigkeit ausgemacht werden, wobei 24 % der Frauen voll-erwerbstätig, 44 % Teilzeit beschäftigt und 7 % geringfügig beschäftigt sind. Betrachtet man den geringen Anteil von 6 % nicht erwerbstätiger Frauen, so kann davon ausgegangen werden, dass sich auch nach Auslaufen der Beurlaubungszeit bei 19 % der Frauen dieser Anteil nicht wesentlich erhöhen wird.

Kreuzt man die Haushaltsgröße mit der Wohnform, so zeigt Tabelle 1, dass 92 % der Wohnungen von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bewohnt werden, von denen 67 % der Bewohner älter als 40 Jahre sind. Die Häuser hingegen werden zu 57 % von Familien bewohnt, und wird das Alter der

**Tabelle 1: Anzahl der Haushaltsmitglieder pro Wohnform**

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Derzeitige Wohnform				Gesamt
	Wohnung	Maisonette	Loft	Haus	
1 Person	78	6	6	7	97
2 Personen	82	7	6	55	150
3 Personen	9	4	4	41	58
4 Personen	5	0	2	33	40
5 Personen	0	1	0	6	7
6 Personen	0	0	0	2	2
Gesamt	174	18	18	144	354

Datenquelle: Eigene Erhebung 2007

Zweipersonenhaushalte in dieser Wohnform hinterfragt, so zeigt die Auswertung, dass in 36 % der 55 Zweipersonenhaushalte die Befragten jünger als 40 Jahre alt sind. Dieses beinhaltet, dass hier eine zukünftige Familiengründung nicht ausgeschlossen werden kann, was sich auch in den Interviews widerspiegelt hat, in denen die Befragten häufig angegeben haben, das Haus mit Option auf eine spätere Familiengründung erworben zu haben. Insgesamt wohnen 77 % aller Familien in einem Haus, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass Einfamilienhäuser die nachgefragteste Wohnform unter den Familien darstellen. Hinsichtlich der Fluktuationsrate kann vermutet werden, dass diese relativ niedrig sein wird, da 93 % der Hausbewohner Eigentum erworben haben. Deshalb kann angenommen werden, dass der Entschluss für das städtische Wohnen zum einen langfristig angelegt ist und zum anderen auch in der Stadt ähnlich wie im suburbanen Raum der Umzug in ein Haus mit Eigentumserwerb und Investitionen eng verbunden ist.

## 5 Motive der innenstadtnahen Wohnstandortentscheidung

Das Ziel der Untersuchung ist es, ein möglichst breites Spektrum der Motive für das städtische Wohnen zu erfassen, so dass die Beweggründe mittels einer offenen Frage in den Bewohnerinterviews erhoben wurden. Um eine bessere Übersichtlichkeit zu erlangen, wurden die Motive anschließend kategorisiert, wie es für jüngere Bewohnergruppen (Familien und Personen in der Familiengründungsphase) in Tabelle 2 dargestellt ist. Zu den drei Hauptkategorien Zeitmanagement/Erreichbarkeit, urbane Vielfalt und Lebensgefühl konnten jeweils zwei Unterkategorien gebildet werden, in die sich die einzelnen Motive einordnen ließen.

Die Interviews haben gezeigt, dass als Hauptgründe für das städtische Wohnen Aspekte zu nennen sind, die hier der Kategorie Zeitmanagement/Erreichbarkeit zugeordnet werden, und vor allem unter den Blickwinkel „Zentralität der Wohngebiete“ fallen. Der größte Vorteil liegt hierbei in der Nutzungsmischung und den kurzen Wegen, was für viele Befragte eine Aufwandsentlastung darstellt und auch die Nähe zum Hauptbahnhof oder zu Ausfallstraßen beinhaltet. Ebenso wird es als positiv bewertet, dass vieles zu Fuß, per Rad oder ÖPNV organisiert werden kann, so dass der eigene Autobesitz nicht zwingend notwendig ist, sondern dieser gegebenenfalls auch durch Car-Sharing-Angebote ersetzt wird. Ein weiterer wichtiger Bereich in dieser Hauptkategorie bezieht sich auf die Ablehnung von Pendelfahrten, die vor allem als persönlicher Zeitverlust wahrgenommen werden. Die klassischen Pendelursachen können an dieser Stelle um eine vierte Kategorie erweitert werden, nämlich um die Ablehnung des kindbedingten Pendelns. Hierunter ist zu verstehen, dass Eltern für sich beanspruchen, ihre Kinder nicht überall mit dem Auto hinfahren zu wollen, sondern vielmehr Wert auf eine überwiegend eigenständige Mobilität der Kinder ab einem bestimmten Alter legen.

Die zweite Hauptkategorie ist mit dem Schlagwort „urbane Vielfalt“ benannt, wobei sich der aus der Wirtschaft entlehnte Begriff der Diversifikation sowohl auf eine Angebotsbreite als auch -tiefe insbesondere im infrastrukturellen Bereich bezieht. Gleichfalls ist die urbane Vielfalt jedoch zum Beispiel auch auf das Knüpfen von Bekanntschaften übertragbar, wobei es als positiv empfunden wird,



**Tabelle 2: Motive der städtischen Wohnstandortentscheidung\* von Familien und Personen in der Familiengründungsphase**

Hauptkategorien	Motive der Wohnstandortwahl	
Zeitmanagement/ Erreichbarkeit	Zentralität	Mobilität
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurze Wege</li> <li>- Spezielle Einrichtungen (z. B. Bibliotheken/Archive)</li> <li>- Hauptbahnhof</li> <li>- Verkehrsknotenpunkt (Schnellstraßensystem)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Pendelfahrten (berufsbedingt, freizeitbedingt, schulbedingt, kindbedingt)</li> <li>- Verzicht auf Autonutzung (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß)</li> <li>- Car-Sharing</li> </ul>
Urbane Vielfalt	Quantität/Diversifikation	Heterogenität
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommerzielle, medizinische und freizeitorientierte Infrastruktur</li> <li>- Kontakte und Bekanntschaften</li> <li>- Schulen und Kinderbetreuung</li> <li>- Ergänzende Bildungsangebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demographische Vielfalt</li> <li>- Ethnische Vielfalt**</li> <li>- Soziale Vielfalt**</li> <li>- Architektonische und städtebauliche Vielfalt (gewachsene Strukturen)</li> </ul>
Lebensgefühl	Potentialität	Vitalität
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt als Möglichkeitsraum</li> <li>- Spontaneität</li> <li>- Flexibilität</li> <li>- Selbstverwirklichung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilhabe im öffentlichen Raum</li> <li>- Tolerantes soziales Umfeld</li> <li>- Nähe zu wechselnden Moden und Zeitgeist</li> </ul>

\* nur mehrfach genannte Motive

\*\* gilt insbesondere für Neubaugebiete, die in einem sehr heterogenen Umfeld errichtet wurden (vor allem in den westlichen Stadtteilen)

Datenquelle: Eigene Erhebung 2007

dass nicht wie in einer ländlichen Gemeinde nur eine überschaubare Anzahl von Personen für soziale Bindungen zur Verfügung stehen, wie es folgendes Interviewzitat belegt: „*Und auch die meisten unserer Freunde wohnen hier in der Stadt. (...) und selbst wenn man sich mal mit Leuten überworfen hat, dann sind noch genügend andere da.*“ (Frau H., 38 Jahre).

Bezüglich der Bildungsangebote, einem weiteren Diversifikationsaspekt, wird es von Eltern als wichtig empfunden, dass es neben einem vielfältigen Schulangebot zusätzlich die Möglichkeit gibt, so genannte ergänzende Bildungsangebote wahrzunehmen. Hierunter sind beispielsweise englische Vorlese-nachmittage oder privater Fremdsprachenunterricht für Kleinkinder zu fassen, was neben der Auswahl an vielfältigen Freizeitangeboten für zahlreiche Eltern ein bedeutender und beanspruchter Aspekt des Städtischen darstellt.

Ebenso ist auch die Heterogenität ein Aspekt der urbanen Vielfalt, wobei es zunächst wohngebietsunabhängig als positiv bewertet wird, dass die Bewohner sowohl im Neubaugebiet als auch im Stadtteil eine gemischte Altersstruktur aufweisen, was insbesondere in suburbanen Neubausiedlungen anders ist. Die soziale und ethnische Durchmischung jedoch betreffend, können je nach Heterogenitätsgrad der Umgebung deutliche Bewertungsunterschiede zwischen den Neubaugebieten ausgemacht werden. In den westlichen Stadtteilen mit einem hohen Migrantenanteil wird die Heterogenität häufig als etwas sehr Positives und Bereicherndes wahrgenommen, wobei es in Bezug auf Kinder als gut empfunden wird, dass diese nicht „fernab sozialer Realitäten“ aufwachsen. In den weniger heterogenen Stadtteilen wird selbiges teilweise als Bedrohung aufgefasst, weshalb hier auch der Wunsch nach einer Kameraüberwachung oder physischer Abschottung geäußert wurde. Daher wird in diesen Gebieten die soziale

Vielfalt eher als eine Notwendigkeit des Urbanen aufgefasst, doch können die empfundenen Nachteile durch andere städtische Aspekte kompensiert werden.

Unter die dritte Hauptkategorie lassen sich Aussagen subsumieren, die den städtischen Raum dahingehend positiv beurteilen, dass sie sich nicht an raumrelevanten Aspekten orientieren, sondern der individuellen Wahrnehmung entspringen. „... man kommt auch schnell zu Ausstellungen. Aber da ist manchmal schon der Punkt, dass ich mir überlege, warum das eigentlich wichtig ist, weil so häufig mache ich das eigentlich nicht. Aber schon das Gefühl, dass wenn ich wollte, ich sofort im Wilhelm Busch Museum wäre. Aber letztlich könnte man auch sagen, ich wohne auf dem Land und fahre dann zielgerichtet in die Stadt. Gehe vorher bummeln und anschließend ins Theater und hatte einen wunderbaren Tag. Wäre auch eine denkbare Variante, weil man es so häufig eben nicht macht, aber ich finde das als Lebensgefühl ganz schön.“ (Frau R., 38 Jahre). Mit diesem Interviewzitat wird deutlich, dass die Stadt als ein Möglichkeitsraum angesehen wird, in dem vor allem das Gefühl positiv bewertet wird, Spontaneität wahren zu können. Ergänzt werden kann dieses dadurch, dass sich die Interviewten selber als ein Teil des Geschehens betrachten, wobei es oft als Lebensqualität empfunden wird, zum Beispiel Cafés dazu zu nutzen, Passanten zu beobachten und das Leben passieren zu lassen. Trotz dieses Sehens und Gesehenwerdens wird auch der Grad an Freiheit geschätzt, den die Stadt durch ihre Anonymität gewährt – ohne dabei völlig vereinzelt zu sein; denn mehrfach wird in den Gesprächen die lokale Bindung betont, in der man die Nachbarn kennt und auch viele Gesichter des Stadtteils immer wieder trifft. Obwohl hierdurch das Dorf in der Stadt zu finden ist, erfolgt die soziale Kontrolle jedoch auf eine tolerante Weise.

## 6 Fazit

Eine Analyse der Wohnbiographie der Befragten hat gezeigt, dass nur 19,7 % der Bewohner direkt zuvor im Stadtrandbereich oder einer Umlandgemeinde gewohnt haben und 13,5 % von außerhalb der Region Hannover zugezogen sind (vor allem ältere Bewohnergruppen). Da auch von dieser zweiten Gruppe nur 16,6 % der Bewohner zuvor in einer Kleinstadt oder einem Dorf gewohnt haben, sollte insgesamt weniger von einer Reurbanisierung als vielmehr einem Verbleiben in der Stadt gesprochen werden. Die Motive hierfür sind vielfältig, wie es anhand der Familien und Personen in der Familiengründungsphase aufgezeigt wurde. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich unter dem sozialen Wandel eine Gesellschaftsstruktur entwickelt hat, in der ein Nachfragepotenzial nach innenstadtnahen Wohngebieten sowohl in jüngeren als auch in älteren Generationen vorhanden ist – sofern das konkrete Immobilienangebot auch der Nachfrage entspricht (zum Beispiel Reihenhäuser in zentraler Lage). Insbesondere aus finanzieller Perspektive stellen kommunale Förderprogramme hierbei einen bedeutenden Impuls dar, die das Wohnen im städtischen Bereich in zahlreichen Kommunen vergünstigen und breiteren Bevölkerungsgruppen ermöglichen.

Hinsichtlich der jüngeren Bewohner haben vor allem die Bildungsexpansion und die Zunahme doppelverdienender Haushalte dazu geführt, dass innenstadtnahe Wohngebiete nachgefragt werden, da durch die kurzen Wege und die raumrelevanten Aspekte der Urbanität eine Vereinbarkeit von Erwerbstätigkeit, Selbstverwirklichung und auch Elternschaft trotz eines immer stringenter werdenden Zeitbudgets erzielt werden kann und auch der Wunsch nach Spontaneität gewahrt bleibt. Gleichzeitig sollen die eigenen Kinder gefördert und auch gefordert werden, weshalb Werte wie das Spielen im Grünen in den Hintergrund treten und vielmehr die Auswahlmöglichkeiten an Betreuungs-, Schul- und Freizeitangeboten wichtiger werden, die durch zusätzliche Bildungsangebote ergänzt werden können.

Differenzen hinsichtlich der verhaltensorientierten Urbanitätsperspektive lassen sich zwischen den Neubaugebieten insbesondere bei der Akzeptanz der sozialen und ethnischen Heterogenität erkennen, wobei die Heterogenität vor allem in den westlichen, von der Gründerzeit und späteren Gastarbeiterzuwanderung geprägten Stadtteilen positiv bewertet wird.

## 7 Literatur

- Bahrdt, Hans-Paul*, 1988: Städtische Lebensformen in Zukunft. In: *Die alte Stadt* 15,1: 68-81
- Beck, Ulrich*, 1986: Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt am Main
- Beck, Ulrich*, 1991: Der Konflikt der zwei Modernen. In: *Zapf, Wolfgang* (Hrsg.): Die Modernisierung moderner Gesellschaften. Frankfurt am Main: 40-53
- Beck, Ulrich*, 1995: Die „Individualisierungsdebatte“. In: *Schäfers, Bernhard* (Hrsg.): Soziologie in Deutschland. Entwicklung, Institutionalisierung und Berufsfelder. Theoretische Kontroversen. Opladen: 185-198
- Beck, Ulrich*, 1996: Das Zeitalter der Nebenfolgen und die Politisierung der Moderne. In: *Beck, Ulrich; Giddens, Anthony; Scott, Lash* (Hrsg.): Reflexive Modernisierung. Eine Kontroverse. Frankfurt am Main: 19-112
- Beck, Ulrich; Bonß, Wolfgang; Lau, Christoph*, 2004: Entgrenzung erzwingt Entscheidung: Was ist neu an der Theorie der reflexiven Modernisierung? In: *Beck, Ulrich; Lau, Christoph* (Hrsg.): Entgrenzung und Entscheidung. Frankfurt am Main: 13-62
- Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter*, 2001: Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen. In: *Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter* (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen. Opladen: 7-11
- Brock, Jürgen B.*, 1988: Neue Lebensformen als Aspekt neuer Urbanität. In: *Schwencke, Olaf* (Hrsg.): Neue Urbanität? Bauen und Gestalten für eine menschengerechte Stadt. Loccumer Protokolle 87/62: 102-109
- Gans, Paul*, 2006: Herausforderungen des demographischen Wandels für die Entwicklung der Agglomerationen. In: *Gans, Paul; Prieb, Axel; Wehrhahn, Rainer* (Hrsg.): Kulturgeographie der Stadt. Kieler Geographische Schriften 111. Kiel: 97-110
- Hardt, Helmut*, 1995: Urbane Wohnformen in der Stadt der Zukunft. In: *Hardt, Helmut; Kläsener, Robert* (Hrsg.): Die Europäische Stadt auf der Schwelle zum 3. Jahrtausend. Xanten: 149-156
- Heuer, Jürgen H.-B.*, 1978: Eine kalte Dusche für das Stadthaus? In: *Gemeinnütziges Wohnungswesen* 11: 625-628
- Hradil, Stefan*, 2001: Sozialer Wandel. Gesellschaftliche Entwicklungstrends. In: *Schäfers, Bernhard; Zapf, Wolfgang* (Hrsg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. Opladen: 642-652
- Inglehart, Ronald*, 1977: The Silent Revolution. Changing Values and Political Styles Among Western Publics. Princeton
- Jäger, Wieland; Meyer, Hanns-Joachim*, 2003: Sozialer Wandel in soziologischen Theorien der Gegenwart. Wiesbaden
- Kistenmacher, Hans*, 2001: Ursachen und räumliche Wirkungen der Suburbanisierung. In: *Akademie für Raumforschung und Landesplanung* (Hrsg.): Erscheinungen, Wirkungen und Steuerungsmöglichkeiten von Suburbanisierungsprozessen. Akademie für Raumforschung und Landesplanung/Arbeitsmaterialien 276. Hannover: 17-29
- Klages, Helmut*, 1985: Wertorientierungen im Wandel. Rückblick, Gegenwartsanalyse, Prognosen. Frankfurt am Main/New York
- Landeshauptstadt Hannover*, 2005: Hannover plus zehn. 2005-2015. Hannover
- Landeshauptstadt Hannover*, 2007: Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2007. Hannover

- Milgram, Stanley*, 2002: The Urban Experience: A Psychological Analysis. In: *Gmelch, George; Zenner, Walter P.* (Hrsg.): Urban Life. Readings in the Anthropology on the City. Long Grove: 83-92
- Schäfers, Bernhard*, 2004: Sozialstruktur und sozialer Wandel in Deutschland. Stuttgart
- Schneider, Helmut*, 1990: Urbanität als Planungsfaktor. In: Schweizer Ingenieur und Architekt, 1-2: 22-23
- Schönert, Matthias*, 2003: 20 Jahre Suburbanisierung der Bevölkerung. Zur Stadt-Umland-Wanderung in westdeutschen Großstadtreionen. In: Raumforschung und Raumordnung 61,3: 457-471
- Schulze, Gerhard*, 1992: Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart. Frankfurt am Main/ New York
- Siebel, Walter*, 1999: Ist Urbanität eine Utopie? In: Geographische Zeitschrift 87,2: 116-124
- Simmel, Georg*, 1993: Die Großstädte und das Geistesleben. In: *Simmel, Georg* (Hrsg.): Das Individuum und die Freiheit. Frankfurt am Main: 192-204
- Steinbach, Josef*, 1994: Urbanität – Beiträge zu einem verhaltenstheoretischen und planungsbezogenen Konzept. In: Raumforschung und Raumordnung 52,3: 212-221
- Wirth, Louis*, 1974: Urbanität als Lebensform. In: *Herlyn, Ulfert* (Hrsg.): Stadt- und Sozialstruktur. München: 42-66
- Zapf, Wolfgang*, 2006: Wandel, sozialer. In: *Schäfers, Bernhard; Kopp, Johannes* (Hrsg.): Grundbegriffe der Soziologie. Wiesbaden: 346-352

**Autorin:**

Katrin Sandfuchs, Universität Kiel

Telefon: ++49 (0)431 8803244, E-Mail: sandfuchs@geographie.uni-kiel.de



**Marco Schmidt**

## **Kleinräumige Ausdifferenzierungen von demografischen Prozessen in der Stadt – Fallstudien aus Kiel**

### **1 Einleitung: demografischer Wandel und Stadtentwicklung**

Der demografische Wandel stellt eine der wichtigsten derzeitigen, aber vor allem zukünftigen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung dar (*Hollbach-Gröming* 2002: 101). Die allgemeinen Folgen werden mit Alterung, Schrumpfung, Singularisierung und Heterogenisierung beschrieben, wobei sich diese in Qualität und Quantität regional stark unterscheiden können. Eine verstärkte Ausdifferenzierung der Gesellschaft, nicht nur hinsichtlich demografischer Merkmale, ist dabei zu beobachten. Die demografischen Entwicklungen sind dabei im Kontext größerer gesellschaftlicher Transformationsprozesse, die mit dem Begriff „sozialer Wandel“ beschrieben werden, einzubetten und stellen einen damit kausal verknüpften Teilaspekt dar. Ein verändertes und stärker differenziertes individuelles Handeln unter gesellschaftlichen Bedingungen (*Thieme* 2007) führt unter anderem zu den beobachteten demografischen Entwicklungen.

Der demografische Wandel wirkt sich dabei mit unterschiedlicher Dynamik und Tragweite auf Raumeinheiten aus und kann gleichzeitig bereits bestehende Entwicklungen wie beispielsweise die Segregation oder sozialräumliche Polarisierung beeinflussen (vergleiche zum Beispiel *Göschel* 2004: 7, *Müller* 2003: 28). Die Raumwirksamkeit der demografischen Prozesse, das „teilräumlich modifizierte Patchwork der Entwicklungen“ (*Beckmann et al.* 2005: 68) beziehungsweise die Verstärkung der räumlichen Differenzen auf regionaler aber auch lokaler Ebene stellen nicht nur Stadtplaner vor neue Herausforderungen. Insbesondere auf Stadtteilebene kann eine starke Selektivität von Schrumpfungsprozessen festgestellt werden (*Piniek/Prey* 2005: 156).

Wichtig ist, dass erstmalig seit dem Zweiten Weltkrieg im Zuge des demografischen Wandels die Organisation von Schrumpfung in Städten zu bewältigen ist. Schrumpfung, Alterung oder Stagnation in Teilräumen sind dabei keine grundsätzlich neuen Entwicklungen. Neu ist jedoch, dass im Gegensatz zur Vergangenheit die lokalen Prozesse vor dem Hintergrund von gesamtgesellschaftlicher Schrumpfung/Stagnation bei gleichzeitiger struktureller Überalterung und Heterogenisierung erfolgen (*Beckmann et al.* 2005: 67). Dies hat die Abkehr von dem planerischen Postulat von Wachstum als „universalisierbares Muster der Stadtentwicklung“ (*Weidner* 2005: 3) zur Folge und stellt einen massiven Bruch in der bisherigen Planungspraxis dar.

Diese Transformationsprozesse betreffen dabei, trotz eines deutlichen Ost-West-Gefälles, auch im verstärkten Maße Regionen und Gemeinden Westdeutschlands (zum Beispiel Küstenregionen Norddeutschlands oder das Ruhrgebiet, *Krämer* 2006: 10). Es kann nunmehr in den meisten Regionen und Kommunen nicht mehr das vorrangige Ziel der Stadt- und Regionalplanung sein, wachsende Bedarfe sowie sektorale Expansion zu steuern und diesbezügliche Konflikte zu vermeiden. Zukünftig muss vielmehr versucht werden, Schrumpfung und auf regionaler, städtischer und kleinräumiger Ebene strategisch zu steuern und nachhaltig zu organisieren. Ebenfalls ist es notwendig, den gewandelten Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Dies ist notwendig, um eventuell auftretende negative Begleiterscheinungen (*Wiest* 2001: 192) abzumildern und Chancen für einen kreativen städtebaulichen und sozialen Anpassungsprozess zu nutzen. *Mäding* (2004) skizziert beispielsweise einen negativ „zirkulär-kumulativen Prozess“ als eine mögliche Folge der demografischen Entwicklungen, deren Wirkungsgefüge aus Bevölkerungsalterung, Schrumpfung, Strukturwandel, sinkender Kaufkraft sowie schwindender Infrastruktur besteht und weitere Bevölkerungsabnahmen zur Folge hat.

Handlungsfelder, die sich aus diesen Entwicklungen ergeben, betreffen städtebauliche Themen, privatwirtschaftliche und öffentliche Infrastrukturen, Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen, den gesamten Bereich Wohnen und Wohnungsmarkt aber auch soziale, raumstrukturelle sowie gesamtgesellschaftliche Aspekte. Hierzu ist auch die Diskussion um die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zu zählen.

Maßgeblich bestimmen Migrationsprozesse, die sozial und demografisch hoch selektiv sind, die Bevölkerungszusammensetzung und somit auch die Qualität und Quantität der demografischen Auswirkungen. Anders als auf interregionalen Betrachtungsebenen, bei denen stärker die Faktoren Wirtschaft, Arbeitsplätze und deren ungleiche Verteilung Wanderungsbewegungen induzieren (*Schnur* 2006: 3), stehen auf der städtischen Ebene Wohnungsangebot, Wohnungsnachfrage sowie die räumlichen Muster der Wohnungsnachfrage als strukturierende Elemente im Vordergrund.

## 2 Kleinräumige demografische Ausdifferenzierungen in Kiel

Die räumlichen Auswirkungen des demografischen Wandels werden in der Regel auf überregionalen und regionalen Maßstabsebenen analysiert, während kleinräumige Studien kaum Anwendung finden (*Kemper* 2006: 196). Im Folgenden sollen anhand des Fallbeispiels Kiel die differenzierten demografischen Prozesse der räumlichen Ausdifferenzierung dargestellt werden. Dies erfolgt exemplarisch anhand der Merkmale Einwohner- und Altersstrukturentwicklung. Die Ausführungen basieren auf Daten der Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt 2006/2007.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Kiel ist bereits seit mehreren Jahrzehnten durch eine negative Bilanz charakterisiert und konnte lediglich in der direkten Nachwendezeit eine kurze Umkehr des Trends verzeichnen. In den Jahren 1975 bis 2000 verlor die Stadt über 30.000 Einwohner, wobei die Gründe hierfür unter anderem in dem Strukturwandel, den Arbeitsplatzverlusten und den damit verbundenen Abwanderungsbewegungen sowie der Suburbanisierung zu sehen sind. Erst seit dem Jahr 2000 stabilisierte sich die Einwohnerzahl. Diese konnte in den letzten Jahren sogar ein leichtes Wachstum (2000 bis 2006: +1,4 %; 1996 bis 2006: -3,1 %) verzeichnen und liegt aktuell (12/2006) bei 232.340 Einwohnern. Eine veränderte Wertschätzung des Wohnstandortes Stadt, Ausweisung von Bauland für Eigenheime, ein Begrüßungsgeld für Studierende bei Anmeldung sowie ein bisher gebührenfreies Studium können hierfür erklärend angeführt werden.

Die Einwohnerentwicklung und -struktur auf gesamtstädtischer Ebene ist maßgeblich von den Außenwanderungen geprägt. Seit mehreren Jahrzehnten weist Kiel hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegungen einen negativen Saldo auf. Bei stagnierenden Lebendgeburten je 1.000 Einwohner sowie einer tendenziell älter werdenden Bevölkerung kann ein gesamtstädtisches Einwohnerwachstum in mittel- bis langfristigen Zeiträumen unter den gegebenen demografischen Rahmenbedingungen ausschließlich durch eine Überkompensation der negativen natürlichen Bevölkerungsbewegungen erfolgen.

Die Außenwanderungsbewegungen sind dabei seit dem Jahr 2001 von einem insgesamt positiven Saldo geprägt, wobei die regionale Untergliederung deutliche Unterschiede zeigt. Einwohnerabflüsse aus der Stadt können dabei vor allem, zwar in deutlich abnehmendem Maße, in die angrenzenden Umlandkreise festgestellt werden (Suburbanisierung). Aus dem restlichen Schleswig-Holstein sowie aus dem übrigen Bundesgebiet/dem Ausland sind seit dem Jahr 2000 durchweg deutlich positive Salden der Wanderungsbewegungen zu verzeichnen. Diese sind dabei demografisch hoch selektiv; Abwanderung erfolgt hauptsächlich in den Altersgruppen in der Familiengründungsphase (entsprechend dem klassischen Lebenszyklusmodell, vergleiche *Rossi* 1980) sowie der beruflichen Neuorientierung: in den Jahren 2001 bis 2005 hatte die Altersgruppe der 20- bis unter 35-Jährigen einen Anteil von über 52 % der Fortziehenden. Die Zuziehenden entstammen, für den Universitäts- und Ausbildungsstandort Kiel nicht ungewöhnlich, zu überwiegenden Teilen der Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen (47,9 %). Dies kann langfristig zu strukturellen Veränderungen führen und ist vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen mit Aufmerksamkeit zu beobachten, da sowohl Zu- als auch Abwanderung räumlich selektiv erfolgen und somit nachhaltig die Stadtteile und Quartiere prägen. Auf städtischer Ebene wirken sich neben den Außenwanderungsbeziehungen und den natürlichen Bevölkerungsbewegungen auch intraurbane Wanderungen auf die Entwicklung und demografische Struktur der Stadtteile aus. Letztere nehmen dabei vom Volumen etwa 40 % der gesamten Wohnstandortsveränderungen der Stadt Kiel ein.

## 2.1 Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene

Die Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene 1996 bis 2006 (vergleiche Karte 1) ist von stark divergierenden Entwicklungen gekennzeichnet und reicht von -25 % (Altstadt) bis +100 % (Meimersdorf). Auffallend ist, dass Schrumpfungs- und Stagnationsprozesse generell dominieren und sowohl am Stadtrand aber vor allem im Kernbereich vorzufinden sind. Zu den besonders stark schrumpfenden Gebieten (-6 % und weniger) zählen neben dem Innenstadtbereich randstädtische Gebiete und Teile des vom Strukturwandel betroffenen Kieler Ostufers. Für diese Gebiete ist charakteristisch, dass sie überwiegend negative Außenwanderungssalden bei nur ausgeglichenem oder leicht positiven Binnenwanderungssaldo und eine deutlich negative natürliche Bevölkerungsbewegung aufweisen. Die Stadtteile sind städtebaulich unterschiedlich strukturiert, bestehen jedoch zu großen Teilen aus Geschosswohnungsbau der Gründerzeit sowie der 1950er bis 1970er Jahre. Ausnahmen bilden Quartiere und Stadtteile stark schrumpfender und überalternder Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre. Dort kommt es neben den generellen Wanderungsbewegungen vor allem durch Reduktion der Haushaltsgröße zu Schrumpfungstendenzen. Dies kann sowohl durch den Auszug der Kinder („Empty Nest“) sowie durch das Versterben einzelner Haushaltsmitglieder erfolgen.

**Karte 1: Veränderung der Einwohnerzahl von Kiel auf Stadtteilebene 1996-2006**



Datenquelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, 2006/2007; eigene Berechnungen

Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel Genehmigungsnummer: LHK/024/06



Wachstum ist überwiegend in Stadtteilen mit starkem Wohnungs- und Eigenheimneubau vorzufinden. Hier sind vor allem die im Süden und Westen gelegenen Stadtteile (Meimersdorf, Suchsdorf und zum Teil Wellsee und Russee) zu nennen. Vor allem junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Familien mit Kindern stellen die Hauptzuwanderungsgruppen dar. Für die Stadtteile Meimersdorf und Suchsdorf sind dabei positive intraurbane Wanderungssalden festzustellen, die in hohem Maße von Außenwanderungen getragen werden. Die Beispiele Wellsee und Russee sind dabei von intraurbanen Gewinnen aus dem Kieler Stadtgebiet geprägt und stellen somit vor allem einen Raum der lokalen Wohnstandortoptimierung dar. Auch der räumliche Bezug zur Universität (vor allem im Stadtteil Ravensberg) wirkt sich aufgrund der steigenden Studierendenzahlen (keine Studiengebühren, Begrüßungsgeld für Studierende) positiv oder stabilisierend auf die Einwohnerzahlen einiger Stadtteile aus. Ein weiterer, erst in der letzten Zeit erfassbarer Trend stellt die Tendenz zum urbanen Wohnen dar, die sich in gestiegenen und sich stabilisierenden Einwohnerzahlen sowie einem absoluten und relativen Anstieg von (Familien mit) Kindern ablesen lässt (zum Beispiel Blücherplatz).

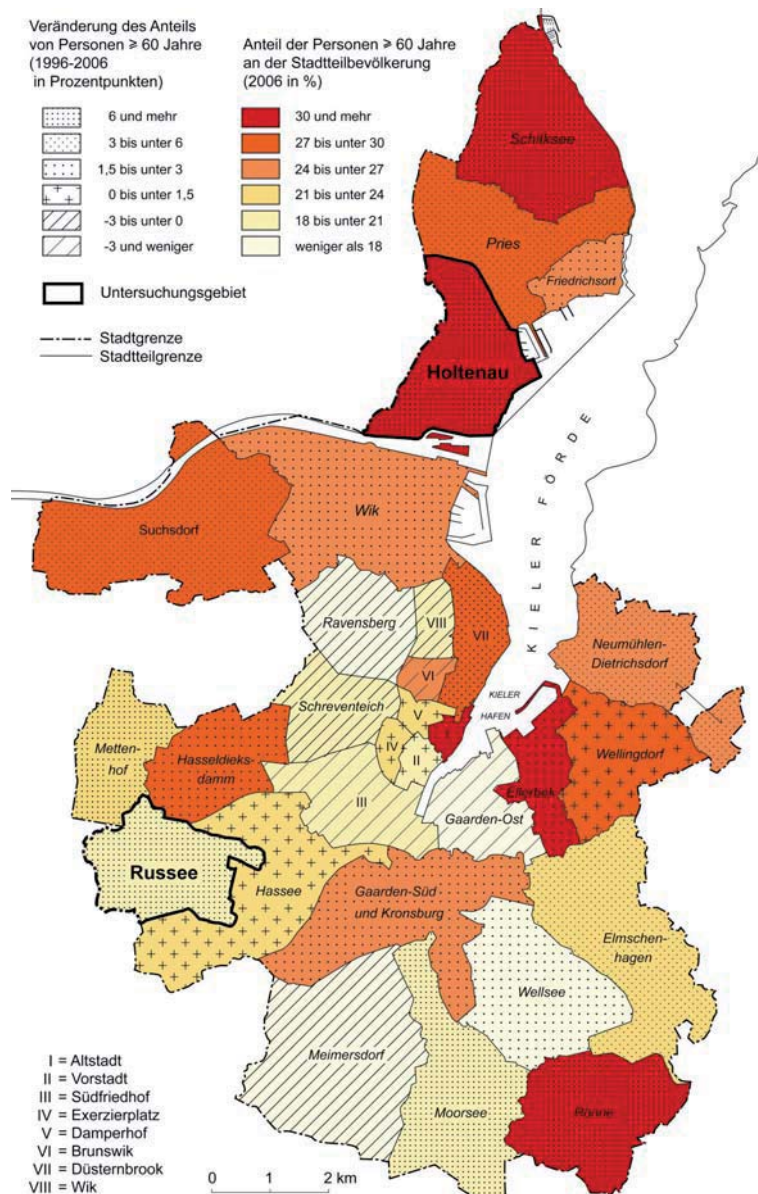
## 2.2 Alterung auf Stadtteilebene

Das Muster der Alterung auf Stadtteilebene (Anteil der Personen 60 Jahre und älter) folgt einem ähnlichen Muster wie das der Bevölkerungsentwicklung (siehe Karte 2). Eine starke räumliche Ausdifferenzierung ist auch hier zu erkennen, wobei Schrumpfung und Überalterung oftmals deckungsgleich in den Gebieten vorzufinden sind. Homogene Altersstrukturen sind charakteristisch für viele dieser auch schrumpfenden Stadtteile. Die Bewohnerschaft lebt zumeist schon sehr lange in der Wohnung und dem Haus; zum Teil noch als Erstbezieher von Gebäuden der 1950er und 1970er Jahre. Neben der lokalen Persistenz sind nur geringe Austauschprozesse durch Wanderungsbewegungen festzustellen. Ein „Durchaltern“ ganzer Quartiere in den Stadtteilen ist die Folge und betrifft sowohl Geschosswohnungsbau, als auch Einfamilienhausgebiete („aging-in-place“ und „dying-in-place“, vergleiche Köster 1994: 96). Beispielhaft ist der Stadtteil Schilksee zu nennen, in dem der Anteil der Personengruppe „60 Jahre und älter“ in den letzten 10 Jahren um über 15 Prozentpunkte zugenommen hat. Auch in zur Zeit noch deutlich jüngeren Stadtteilen ist ein starke Dynamik der Alterung festzustellen. Es kommen hier strukturelle Aspekte zum Tragen und sind vergleichbar mit dem oben geschilderten Prozess der Alterung. Interessant ist, dass, auf zwar geringem Niveau, innerstädtische Stadtteile zunehmende Wanderungsgewinne von älteren Personen aufweisen.

Jüngere Stadtteile sind im universitätsnahen Raum sowie in den bereits angesprochenen Neubaugebieten im südlichen Kiel vorzufinden. Viele dieser peripheren Stadtteile weisen einen hohen Anteil von Familien mit Kindern auf. Andere Stadtteile mit einer zeitlich differenzierten Bauhistorie (zumeist Eigenheime) weisen hohe Bevölkerungsanteile mit sowohl älteren als auch mit jüngeren Altersgruppen auf; ein baulicher Bezug der kleinräumigen Altersverteilung innerhalb der Stadtteile ist dabei festzustellen (zum Beispiel Suchsdorf, zum Teil auch Russee). Begründet ist dies zum einen mit Persistenz und (noch) nicht erfolgtem Generationenwechsel im Altbestand sowie Zuzugsbewegungen in jüngere Bauabschnitte.

Geringe Anteile älterer Menschen können weiterhin in dem durch Kinder, jüngere und mittlere Altersgruppen, viele davon mit Migrationshintergrund, geprägten Stadtteil Gaarden vorgefunden werden. Insbesondere die hohen Anteile der Personen mit Migrationshintergrund haben aufgrund ihrer Altersstruktur derzeit noch einen verjüngenden Effekt.

## Karte 2: Alterung und Alterungsdynamik in Kiel 1996-2006



Datenquelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, 2006/2007; eigene Berechnungen  
 Geodaten: © Stadtvermessungsamt Kiel Genehmigungsnummer LHK/024/06

### 3 Stadtteilbeispiele aus Kiel

Anhand ausgewählter Fallbeispiele werden exemplarisch die demografischen Ausdifferenzierungen auf Ebene einzelner Stadtteile beleuchtet.

Die Untersuchungsgebiete sind

- der stagnierende/leicht wachsende Stadtteil Russee sowie
- der stark schrumpfende und überalternde Stadtteil Holtenau (vergleiche Karten 1 und 2),

anhand derer exemplarisch die unterschiedlichen Prozesse der Bevölkerungsveränderungen dargestellt werden. Diese wurden mittels postalischer Haushaltsbefragungen (Rücklauf 34 %; N = 340), Begehungen und Kartierungen näher untersucht. Die Themen Wohnen und Wohnsituation, Infrastruktur und Infrastrukturnutzung sowie Wanderungsbewegungen standen im Zentrum der Befragungen.

**Abbildung 1: Demografische Merkmale der Untersuchungsgebiete**

	Einwohnerentwicklung		Altersstruktur			Wanderungsbewegungen	
	1996-2006	2000-2006	Anteil 60 Jahre und älter (2006)	Anteil unter 10-Jährige (2006)	Entwicklung Anteil 60 Jahre und älter 2000-2005 (in Prozentpunkten)	natürliche Bevölkerungsbewegungen 2001-2005	Wanderungssaldo (absolut) 2001-2005
Russee	0,88%	2,19%	21,00%	9,80%	5,0	165	54
Holtenau	- 9,33%	- 1,53%	31,40%	8,10%	1,6	- 104	- 6

Datenquelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt 2006; Bearbeitung: *M. Schmidt*

Der am westlichen Stadtrand gelegene Stadtteil Kiel-Russee ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern (cirka 67 %) der 1980er und 1990er Jahre bebaut und weist sehr geringe Leerstandsquoten im Bestand auf. Eine heterogene Altersstruktur charakterisiert den Stadtteil; vorzufinden ist sowohl ein hoher Anteil an Familien mit Kindern, an mittleren Altersgruppen sowie ein dynamisch zunehmender Anteil an älteren Personen. Letzteres betrifft vor allem ältere Bauabschnitte von Russee, in denen es aufgrund von Haushaltsverkleinerungen sowohl zu Alterungs- als auch zu Schrumpfungsprozessen kommt. Eine insgesamt leicht positive Einwohnerentwicklung kann auf Wanderungsgewinne sowie eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung aufgrund von Altersstruktureffekten zurückgeführt werden.

Holtenau ist baulich kleinteilig strukturiert und weist einen hohen Bestand an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf (cirka 64 %). Ein Großteil der Gebäude stammt aus der Zeit vor 1948 sowie aus den 1960er und 1970er Jahren. Insbesondere die Mietwohnungen weisen deutlich unterdurchschnittliche Größen von unter 60 m<sup>2</sup> auf.

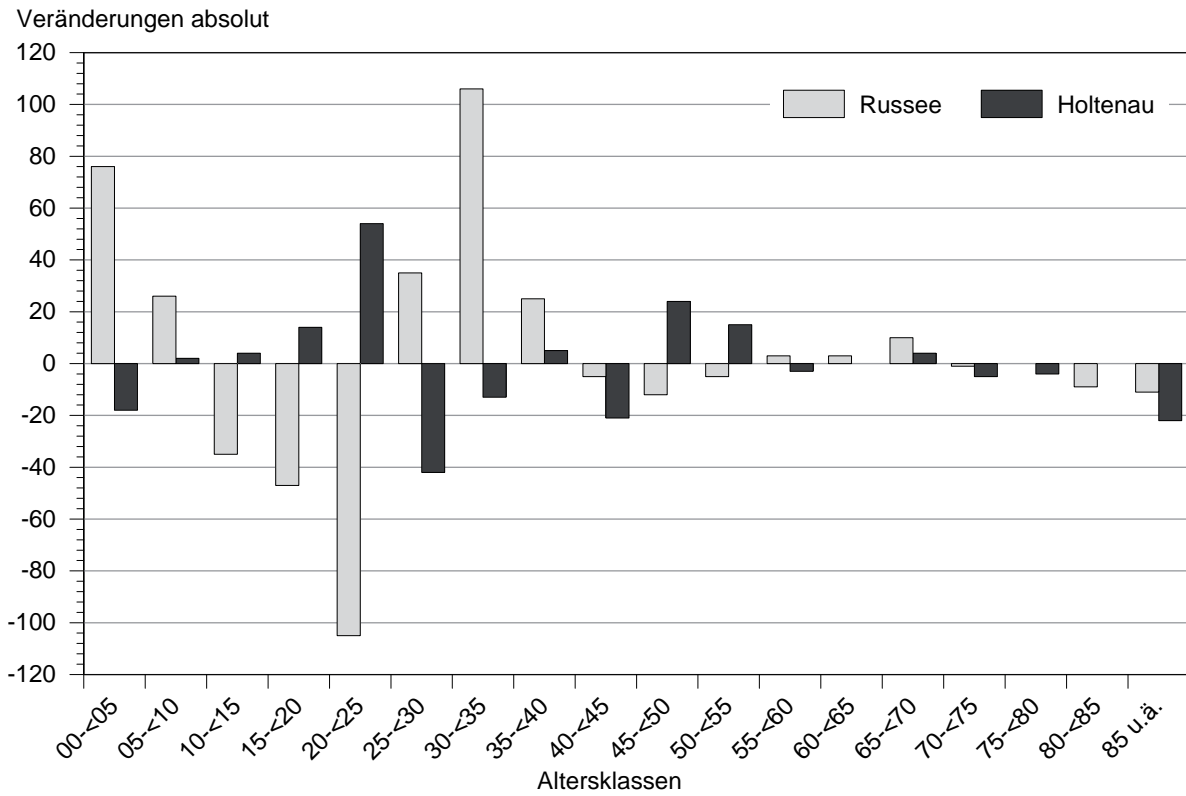
Starke Schrumpfung und eine dynamische Alterung charakterisieren den Stadtteil. Aber auch hier können in Teilbereichen gegenläufige Entwicklungen festgestellt werden. Vor allem in attraktiven Lagen mit Reihen- und Einfamilienhäusern (auch naturräumlich attraktiv) können verstärkt Generationenwechsel mit dem Zuzug junger Familien verzeichnet werden.

Generell scheinen die Wohnwünsche sowohl räumlich als auch vom Gebäudetyp immer noch den bekannten Mustern zu folgen. Ein Eigenheim am Stadtrand stellt die mit Abstand am häufigsten gewünschte (theoretische) Wohnform dar (34,2 % der Antworten) und wird von den befragten Bewohnern beider Stadtteile so geäußert. Dem innerstädtischen Bereich (21,5 %) kommt eine immer noch bedeutende Rolle zu. Interessant sind aber weiterhin die gewünschten „ungewöhnlichen“ räumlichen Kombinationen mit den Gebäudetypen, insbesondere von suburbanen Gebäudeformen im innerstädtischen Kontext (8 % der Antworten). Neue Wohnformen könnten zukünftig vor dem Hintergrund einer stärkeren Ausdifferenzierung von Wohnwünschen eine stärkere Bedeutung erhalten.

Entsprechend der Angebote auf dem Wohnungsmarkt sowie der altersspezifischen Infrastrukturen (zum Beispiel Schulen und Kitas) entspricht der Stadtteil Russee in viel stärkerem Maße dem aufgeführten Wohnideal von randstädtischem Wohnen. Russee ist entsprechend durch intraurbane Wanderungsbewegungen von vor allem Personen in der Familiengründungsphase geprägt. Abwanderung erfolgt im größeren Maße durch jüngere Personen unter 25 Jahren; vermutlich zu großen Teilen ausziehende Kinder.

Holtenau ist durch eine insgesamt leicht negative Wanderungsbilanz gekennzeichnet, wobei die positiven Salden der 20- bis unter 25-Jährigen bei gleichzeitig stark negativen Salden der nachfolgenden Altersklasse auffällig sind. Berufs- und ausbildungsbedingte Gründe könnten hier zum Tragen kommen. Dies zeigen sowohl die Wanderungsbilanzen (Abbildung 2) als auch die Gründe für den Umzug in den Stadtteil (Abbildung 3).

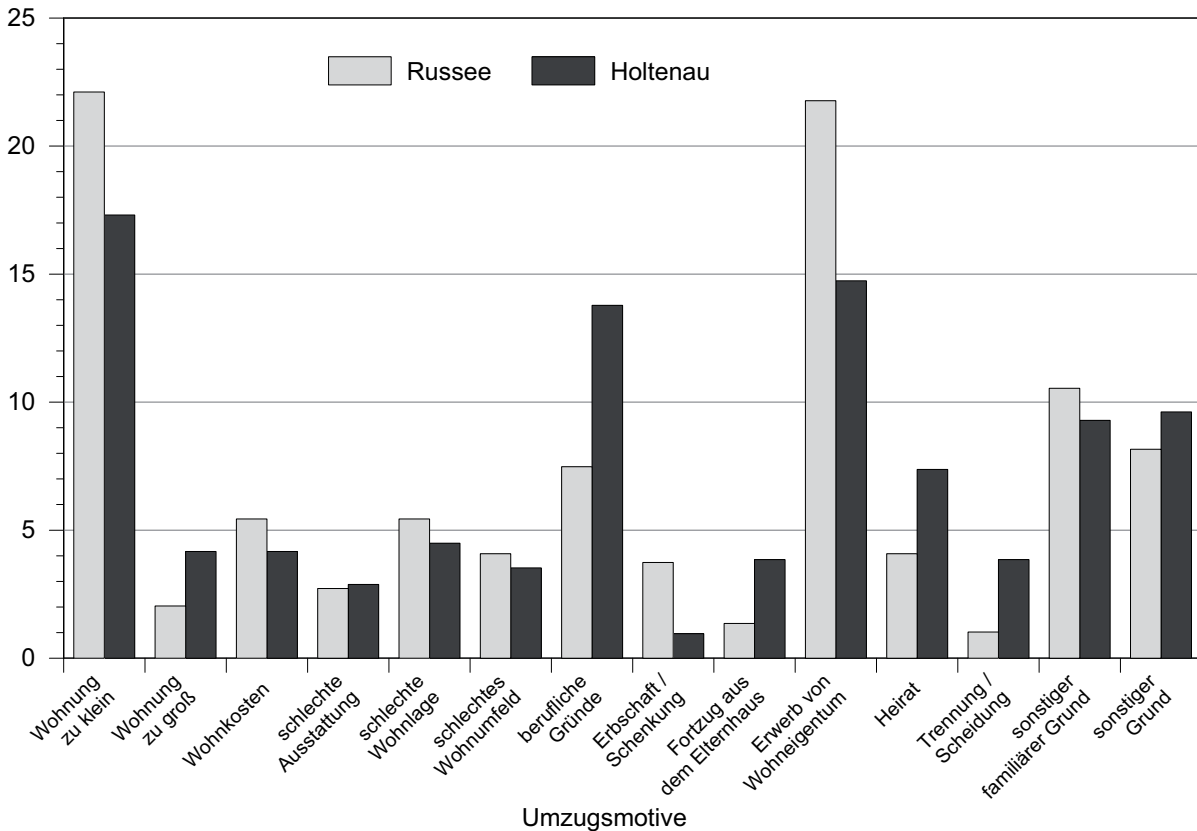
**Abbildung 2: Wanderungssaldo der Untersuchungsgebiete 2001-2005**



Datenquelle: Landeshauptstadt Kiel, Bürger- und Ordnungsamt 2006; Bearbeitung: M. Schmidt

**Abbildung 3: Umzugsmotive der Befragten**

Anteil der Nennungen in %



Datenquelle: eigene Erhebung, 2007

Die Hauptmotivation für einen Umzug stellen der Wunsch nach mehr Wohnraum sowie der Bildung von Wohneigentum dar. Diese sind eng mit dem schon oben angesprochenen lebenszyklischen Konzept verbunden. Entsprechend neuer biografischer Bedürfnisse erfolgt unter den jeweiligen persönlichen Möglichkeiten die Optimierung der Wohn- und Lebenssituation. Dies trifft besonders für Russee zu – über 64 % der Befragten im Stadtteil lebten zuvor in Kiel, zumeist in der Innenstadt oder dem Kieler Westufer. Auch ein hoher Prozentsatz der Befragten aus Holtenau lebte zuvor in Kiel, jedoch erfolgte hier häufig ein Umzug innerhalb des Stadtteils (20,3 %).

Aufgrund von Lage und baulicher Struktur sind sowohl die Wanderungsbewegungen sowie die Zuzugsmotive in Russee stark familienorientiert. Bei lediglich 21 % der Befragten erfolgte eine Verringerung der Wohnfläche – in diesen Fällen dann aber bei zumeist schon hohen vorherigen Werten. In Holtenau dominieren vor allem berufs- und ausbildungsbedingte Gründe die Zuwanderung. Bei einem deutlich höheren Prozentsatz der Befragten, nämlich bei 31,2 %, erfolgte eine Verringerung der Wohnfläche, was aufgrund der zu größeren Teilen berufs- und ausbildungsbedingten Gründe eines Wohnstandortwechsels nicht ungewöhnlich erscheint.

Weiterhin wurde erfragt, ob in der nächsten Zeit ein Umzug geplant ist, und welches hierfür die Gründe sein könnten. Hierbei dominierten berufs- und ausbildungsbedingte Gründe. Interessant ist, dass etwa 29 % der Umzugswilligen angaben, aus Altersgründen umziehen zu wollen. Dabei spielten Wohn- und Grundstücksreduktion sowie infrastrukturelle Erreichbarkeiten eine entscheidende Rolle.

#### **4 Fazit**

Schrumpfung, Überalterung, Singularisierung und Heterogenisierung – dies sind Facetten des demografischen Wandels, die in ganz unterschiedlichem Ausmaß in Kiel und seinen Stadtteilen vorzufinden sind. Eine räumlich stark differenzierte Betroffenheit, die sich vor allem mit Wanderungsentscheidungen – Wegzug, Zuzug oder aber auch ein Verbleiben am Standort – erklären lässt, kann auf Ebene der Stadtteile festgestellt werden. Konzepte wie das Lebenszyklusmodell oder „aging-in-place“ sind auch heutzutage noch aktuell, werden aber durch Rückwanderung in die innerstädtischen Bereiche sowohl älterer als auch mittlerer Altersgruppen überlagert. In der Summe stellen diese Bevölkerungsbewegungen, zumindest in dem Kieler Beispiel, jedoch (noch) keine signifikanten Größen dar. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es ein kleinräumiges und gegensätzliches Nebeneinander von Wachstum, Schrumpfung, Alterung und Verjüngung innerhalb von Stadtteilen gibt. Mit der Veränderung der Altersstruktur, besonders dynamisch im Beispiel Russee, können sich langfristig auch die Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich der Infrastruktur oder der Wohnansprüche ändern. Weiterhin stellen sich Fragen von zukünftigen Entwicklungspfaden unterschiedlich strukturierter Stadtteile.

Verschiedenartig strukturierte Stadtteile sind dabei in einem deutlich unterschiedlichen Maße von den demografischen Prozessen betroffen. Intraurbane Verschiebungen sowie selektive externe Zuwanderung erhalten vor dem lokalen und gesamtgesellschaftlichen Hintergrund eine neue Bedeutung. Wohnstandortentscheidungen und Wohnpräferenzen spielen dabei in einem zunehmenden Maße eine Bedeutung, insbesondere in stagnierenden und schrumpfenden Regionen, in denen es nicht mehr um die Verteilung eines Zugewinns an Einwohnern geht.

Städtebaulich und demografisch homogene Gebiete scheinen dabei in einem besonderen Maße und mit einer stärkeren Dynamik von den Transformationsprozessen betroffen zu sein. Dies trifft auch auf Quartiere, Siedlungen und Stadtteile zu, die aus den verschiedensten Gründen nicht mehr den gewandelten und differenzierten Bedürfnissen der Bewohner genügen. Dies kann sowohl die Wohnung/das Gebäude (zum Beispiel Größe, Zuschnitt, Ausstattung) als auch den Stadtteil (zum Beispiel das Angebot an bewohnergerechten, öffentlichen und privaten Infrastrukturen, Lage, Image, Emissionsbelastungen) betreffen. Schrumpfung durch Wegzug und negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig beschleunigter Alterung der persistenten Bevölkerung sind mögliche Folgen. Ein zirkulativer Generationenwechsel ist nicht mehr zwangsläufig gewährleistet, insbesondere, wenn die Nachfragergruppen für Teilsegmente des Wohnungsmarktes kontinuierlich abnehmen.

Es ist notwendig, das zeigen auch die Untersuchungsgebiete, eine möglichst detaillierte und kleinräumige Betrachtung der Bevölkerungsentwicklungen vorzunehmen, um frühzeitig mögliche Problemfelder

zu erkennen, bewohnergerechte Anpassungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen. Entwicklungsszenarien auf Stadtteilebene können Handlungsfelder sowie Handlungsbedarfe identifizieren und bieten die Möglichkeit, die demografischen Transformationsprozesse unter Berücksichtigung sozialer und städtebaulicher Aspekte zu begleiten (zum Beispiel auch mit dem Stadtumbauprogramm West).

## 5 Literatur

- Beckmann, Klaus J.; Holz-Rau, Christian; Rindsfüser, Guido; Scheiner, Joachim*, 2005: Mobilität älterer Menschen – Analysen und verkehrsplanerische Konsequenzen. In: *Stadt Region Land* 78: 97-114
- Göschel, Albrecht*, 2004: Die Zukunft der deutschen Stadt: Schrumpfung oder Wachstum? In: *Bielefeld 2000plus – Forschungsprojekte zur Region, Diskussionspapier Nr. 35* [<http://www.uni-bielefeld.de/bi2000plus/dokumente/G%F6schel%2035.pdf> vom 15.03.2006]
- Hollbach-Gröming, Beate*, 2002: Anpassung der kommunalen Entwicklungskonzepte an den strukturellen und demographischen Wandel. In: *Dick, Eugen, Mäding, Heinrich* (Hrsg.): *Bevölkerungsschwund und Zuwanderungsdruck in den Regionen*. Münster: 101-125
- Kemper, Franz-Josef*, 2006: Komponenten des demographischen Wandels und die räumliche Perspektive. In: *Raumforschung und Raumordnung* 64,3: 195-199
- Köster, Gerrit*, 1994: Zur Dynamik der Wohnorte älterer Menschen am Beispiel der Stadt Aachen. In: *Geographische Zeitschrift* 82,2: 91-102
- Krämer, Stefan*, 2006: Demographische Herausforderungen für die kommunale Politik. In: *Deutsch-Französisches Institut, Wüstenrot Stiftung* (Hrsg.): *Demographie und Stadtentwicklung. Beispiele aus Deutschland und Frankreich*. Ludwigsburg: 7-14
- Mäding, Heinrich*, 2004: Auswirkungen der Bevölkerungsalterung auf Stadtentwicklung und Stadtgestalt. In: *Stadt und Raum* 3: 150-155
- Müller, Bernhard*, 2003: Regionalentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. Herausforderungen für die Raumplanung in Deutschland. In: *Raumforschung und Raumordnung* 61,1/2: 28-42
- Piniek, Sonja; Prey, Gisela*, 2005: Schrumpfen als Chance? Potenziale zivilgesellschaftlichen Engagements. In: *Standort* 29,3: 156-160
- Rossi, Peter H.*, 1980: *Why families move*. Beverly Hills
- Schnur, Olaf*, 2006: Zum demographischen Impact in Wohnquartieren. In: *Schnur, Olaf* (Hrsg.): *The incredible shrinking city: Stadtgeographie im Kontext des demographischen Wandels. Seminarergebnisse. Arbeitsberichte des Geographischen Instituts der Humboldt-Universität zu Berlin*, 115: 11-24
- Thieme, Frank*, 2007: *Alter(n) in einer alternden Gesellschaft: eine soziologische Einführung in die Wissenschaft vom Alter(n)*. Wiesbaden
- Weidner, Silke*, 2005: *Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen: Leitfaden zur Erfassung dieses veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung*. Norderstedt
- Wiest, Karin*, 2001: Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen in Sachsen. Eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: *Europa Regional* 9,4: 192-203

### Autor:

Marco Schmidt, Universität Kiel

Telefon: ++49 (0)431 8804365, E-Mail: [m.schmidt@geographie.uni-kiel.de](mailto:m.schmidt@geographie.uni-kiel.de)



---

**Rüdiger Meng, Ansgar Schmitz-Veltin und Christina West****Wohnen in der Stadt?****– Wohnwünsche intraurban wachsender Haushalte und potenzieller Reurbanisierer am Beispiel der Stadt Mannheim**

Nach Jahrzehnten anhaltender Suburbanisierungstendenzen deuten aktuelle Studien auf ein Nachlassen der Einwohnerdekonzentration in verschiedenen Stadtregionen hin. Jüngere Untersuchungen des Deutschen Instituts für Urbanistik in München und Leipzig (*Brühl et al.* 2006) stellen gar eine Renaissance der Innenstädte fest. Andere Studien können einen entsprechenden Trend nicht ausmachen und verweisen allenfalls auf eine Ausdifferenzierung von Wandlungsmustern im Verflechtungsbereich zwischen Städten und ihrem Umland sowie eine Abschwächung der Bevölkerungssuburbanisierung (*Mai/Schlömer* 2007).

Die Gründe für einen potenziellen Attraktivitätsgewinn städtischer Wohnquartiere werden in veränderten Wertorientierungen gesehen, die ihren Ausdruck unter anderem in der demographischen Alterung, in einem gewandelten Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowie im Aufkommen und der Etablierung neuer Haushaltsformen finden. Insbesondere die zunehmenden Anteile älterer Menschen nähren die Hoffnung auf einen Bedeutungsgewinn innerstädtischer Wohnstandorte, da Städte im Vergleich zum suburbanen Raum infrastrukturell häufig besser ausgestattet sind. Hingegen wird einer möglichen Bedeutung jüngerer intraurban wachsender Haushalte bzw. Familien für die Renaissance der Innenstädte bislang nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt.<sup>1</sup>

Im Rahmen einer für die Stadt Mannheim und die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH durchgeführten Studie zu den Wandlungsmotiven und Wohnstandortentscheidungen der zu-, fort-, umziehenden und nicht mobilen Haushalte wurde den Fragen nachgegangen, inwieweit die aktuellen Wandlungsmuster die gesellschaftliche Differenzierung innerhalb verschiedener Stadtteile beeinflussen und welche Motive den unterschiedlichen Wohnstandortwechseln zugrunde liegen.<sup>2</sup> Allerdings kann nach den Ergebnissen der Studie eine allgemeine Trendumkehr zugunsten der urbanen Standorte in Mannheim nicht beobachtet werden. Vielmehr ergeben die einzelnen Befragungen ein differenziertes Bild sowohl hinsichtlich der tatsächlichen Wandlungsverflechtungen zwischen urbanen, suburbanen und ländlichen Standorten als auch hinsichtlich der ausschlaggebenden Motive für eine Wanderung und den damit verbundenen Wohnvorstellungen.

Nach wie vor geben meist harte Faktoren wie z. B. arbeitsmarktbezogene Gründe den Anlass für einen Wohnungswechsel. Zunehmend gewinnen jedoch weiche Motive bei der Wohnstandortwahl an Bedeutung. Auch zeigt sich deutlich, dass die Bewohner von Mannheim ihre Stadt sehr differenziert bezüglich der Realisierungsmöglichkeiten von Wohnvorstellungen und individueller Lebensführung wahrnehmen. Die Intensität der nachbarschaftlichen Kontakte, das Wohlfühlen im weiter gespannten sozialen Umfeld und die subjektiv beurteilte Sicherheit im Stadtteil führen ebenso zu einer Differenzierung innerhalb der Stadt wie der Wunsch, in der Nähe von Parks und Grünflächen zu leben, Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten oder Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu haben. Es werden sowohl urbane als auch suburbane, globale wie lokale Wohnorientierungen umgesetzt.

---

<sup>1</sup> Wachsende Haushalte oder Familien werden für die hier diskutierten Ergebnisse als Haushalte definiert, in denen mindestens eine Person unter 18 Jahren lebt.

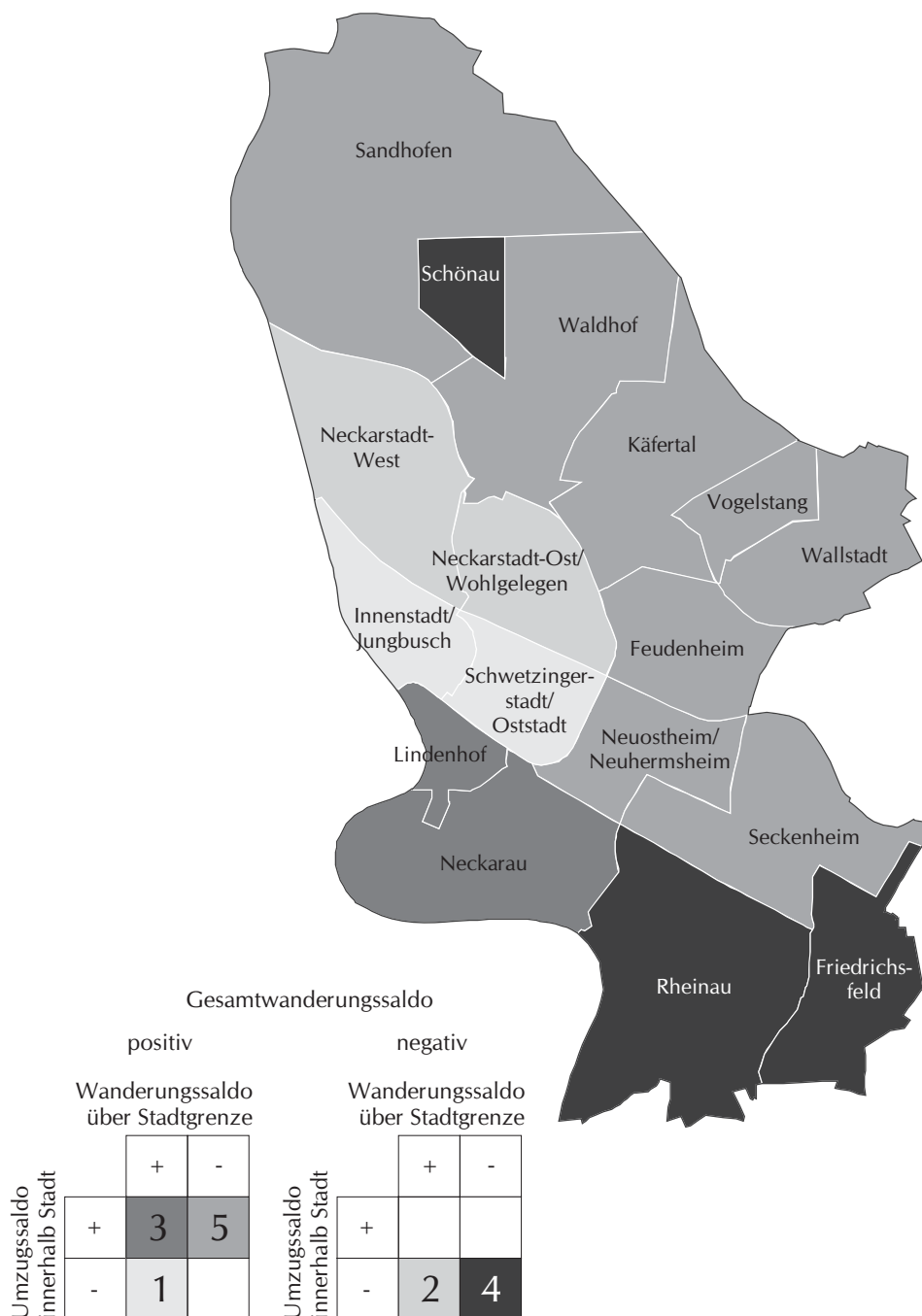
<sup>2</sup> Die postalischen Befragungen zu den Wandlungsmotiven der fort-, zu-, umziehenden und nicht mobilen Haushalte wurden im Jahr 2007 durchgeführt (gesamt n=1177). Ergänzt wurde die postalische Befragung durch eine Online-Befragung von Arbeitnehmern, die bei Unternehmen beschäftigt sind, die einen Standort in Mannheim haben, und Studierenden, die an einer Mannheimer Hochschule immatrikuliert sind (gesamt n=944).



## 1 Mobilitätsdynamik in Mannheim

Die Auswertung der durchschnittlichen Umzugs-, Wanderungs- und Gesamtmobilitätssalden der Jahre 2003 bis 2006 – die Salden wurden nach dem amtlichen Melderegister der Stadt Mannheim berechnet – ermöglicht eine klare Strukturierung der Mannheimer Stadtbezirke nach fünf Mobilitätstypen (Abbildung 1). Stadtbezirke mit Wanderungsgewinnen und Umzugsverlusten im Zentrum der Stadt stehen solchen mit Wanderungsverlusten und Umzugsgewinnen am Stadtrand gegenüber. Nur wenige Stadtbezirke gewinnen Einwohner sowohl durch Wanderungen als auch durch Umzüge (Typ 3). Lindenhof als citynaher und verkehrsgünstig gelegener Stadtbezirk gehört ebenso dazu wie Neckarau mit dem als attraktiv wahrgenommenen Stadtteil Almenhof und dem großem Neubaugebiet Niederfeld. Im Gegensatz dazu verlieren Schönau, Rheinau und Friedrichsfeld durch Wanderungen wie durch Umzüge (Typ 4).

**Abbildung 1: Typisierung der Mannheimer Stadtbezirke nach Wanderungs-, Umzugs- und Gesamtmobilitätssalden**



Datenquelle: eigene Darstellung nach Daten der Statistikstelle der Stadt Mannheim

Die citynahen Bezirke sind die „Drehscheibe“ für die Zuwanderung von außen – geprägt sind sie von Zuzugsüberschüssen bei gleichzeitigen Umzugsverlusten. Während in den Bezirken Innenstadt/Jungbusch und Schwetzingenstadt/Oststadt die Verluste bei den Umzügen durch Zuzugsüberschüsse von außerhalb Mannheims mehr als ausgeglichen werden (Typ 1), verlieren Neckarstadt-West und -Ost mehr Einwohner an andere Stadtbezirke in Mannheim als durch Zuwanderung von außerhalb kompensiert wird (Typ 2). Die Stadtbezirke des Typs 5 gewinnen durch Umzüge und befinden sich mehrheitlich in städtischen Randlagen. Insbesondere durch die Neubaugebiete in Neuostheim/Neuhermsheim sowie in Wallstadt werden die geringen Wanderungsverluste durch hohe positive Umzugssalden mehr als ausgeglichen.

Die sekundärstatistisch ermittelten Mobilitätstypen lassen sich gemäß der Gründe, die die Befragten für einen Weg- bzw. Zuzug genannt haben, detaillierter charakterisieren. Dabei zeigt sich deutlich, dass sowohl die Zusammensetzung der Nachbarschaft als auch die infrastrukturelle Ausstattung oder die Verkehrsanbindung ebenso wie persönliche Gründe in die subjektive Einschätzung einfließen.

*Zentrale innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilfunktion für Zuwanderer (Typ 1 – Innenstadt/Jungbusch, Schwetzingenstadt/Oststadt):*

Zuziehende schätzen diese Stadtteile aufgrund der hohen Zentralität, Innenstadtnähe und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sie betonen die Lebendigkeit und Vielseitigkeit des Stadtbezirks und schätzen die Nähe zum Großteil der Arbeits- und Ausbildungsplätze. Umziehende hingegen wählen diese Wohnstandorte eher aus persönlichen Gründen. Eine Minderung der Lebensqualität in den Stadtteilen wird vor allem in Luft-, Verkehrs- und Lärmbelastigungen, weniger aufgrund sozialer Probleme gesehen.

*Schrumpfende Innenstadtgebiete mit Marginalisierungstendenzen (Typ 2 – Neckarstadt-West, Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen):*

Die zentrale Lage und die Nähe zur Innenstadt führen zu einem vergleichbaren Anteil an Arbeitsplatzwanderern wie in Typ 1. Allerdings liegen die Quartiere hinsichtlich ihrer Attraktivität zurück, sodass sie insgesamt Mobilitätsverluste aufweisen. Die Zuziehenden und hierher Umziehenden schätzen das günstige Preisniveau, wobei das soziale Umfeld in den Stadtteilen subjektiv oft als problematisch empfunden wird und deshalb überdurchschnittlich häufig einen ausschlaggebenden Grund für den Wegzug darstellt.

*Attraktive innenstadtnahe Wohngebiete (Typ 3 – Lindenhof, Neckarau):*

Lindenhof und Neckarau gehören zu jenen Gebieten, die sowohl für Umziehende als auch für Zuziehende attraktiv sind. Die Zuziehenden schätzen die Nähe zur Innenstadt, zu Parks und die ruhige, gepflegte Wohnumgebung. Ein niedriges Preisniveau ist ihnen vergleichsweise unwichtig. Die meisten Bewohner ziehen nur dann weg, wenn es persönliche oder arbeitsplatzbedingte Gründe notwendig machen. Umweltaspekte oder soziale Probleme spielen so gut wie keine Rolle für einen Wegzug.

*Randgebiete mit Bevölkerungsrückgang (Typ 4 – Schönau, Friedrichsfeld, Rheinau):*

Neben persönlichen Gründen ist für 77 % der Zuziehenden vor allem die Möglichkeit eine günstige Wohnung zu finden entscheidend für die Wahl dieser Stadtbezirke. Auch für die Fortzugsentscheidungen spielen finanzielle Aspekte eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus stellt für über ein Viertel der von hier wegziehenden Haushalte die Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld und den Nachbarn einen ausschlaggebenden Grund dar.

*Stabile bis wachsende Gebiete außerhalb der Innenstadt (Typ 5 – Sandhofen, Waldhof, Käfertal, Vogelstang, Feudenheim, Seckenheim, Neuostheim/Neuhermsheim, Wallstadt):*

In diesen Gebieten lassen sich viele innerstädtisch Umziehende nieder. Sie achten bei der Wahl ihres Wohnstandortes auf den Preis, aber auch auf die Ruhe und Gepflegtheit der Umgebung. Weitere

wichtige Aspekte sind die Umweltqualität, eine gute nachbarschaftliche Gemeinschaft und Sicherheit. Fortzüge werden durch persönliche Gründe oder mit dem Wunsch nach Eigentum und Wohnen im Grünen begründet.

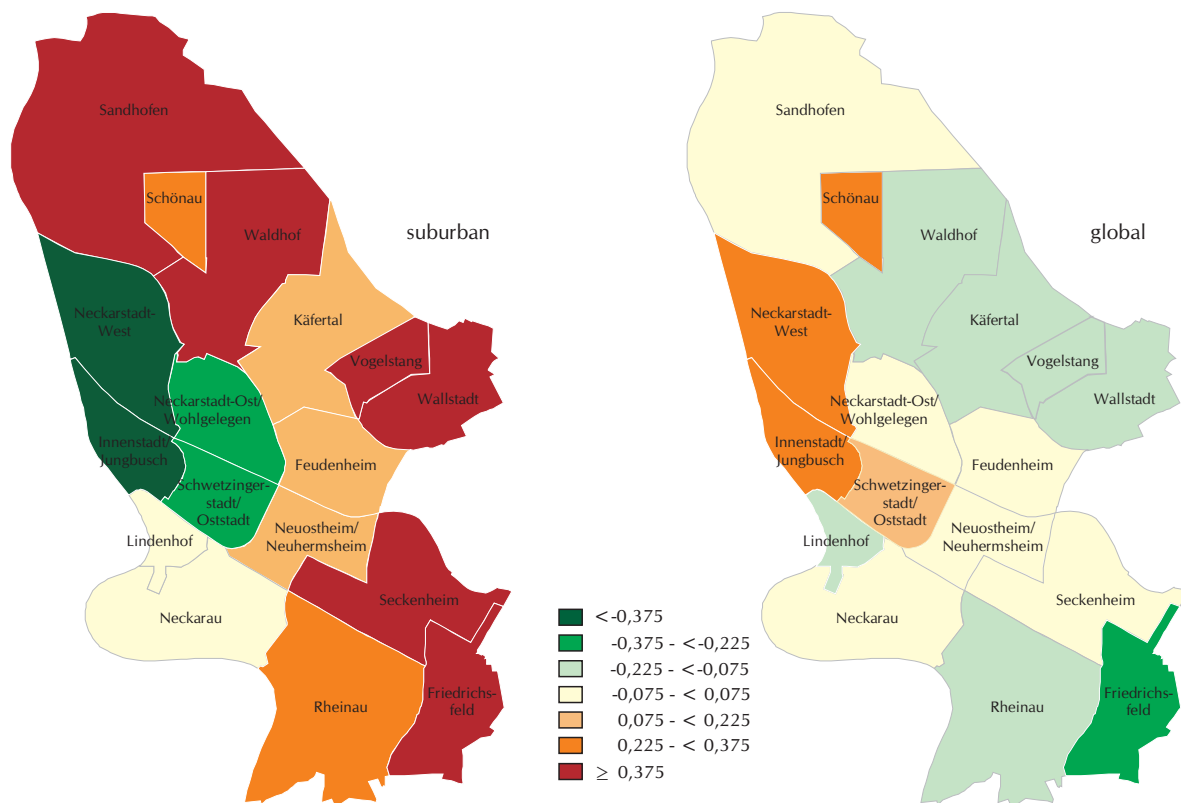
## 2 Die „feinen Unterschiede“ – Wertorientierungstypen nach Stadtbezirken

Die Motivation zur Verlagerung eines Wohnstandortes wird beeinflusst von der Lebensführung und den damit verbundenen Wohnpräferenzen. In Kapitel 1 wurden die sekundärstatistisch ermittelten Stadtbezirkstypen gemäß der Angaben der Befragten zu Weg- und Zuzugsgründen charakterisiert. Nicht analysiert wurde, wie die eigentliche Motivation und darauf aufbauend die Handlungen und Entscheidungen bei der Wohnstandortwahl entstehen, d. h. wie subjektive Erfahrungen mit ihrer subjektiven Verarbeitung zu subjektiven Erwartungen führen. Diese Erfahrungen und Erwartungen bestimmen die Handlungspotenziale, die eine wesentliche Rolle spielen bei der Konstitution interindividuell verschiedener Lebensführung trotz Gleichwertigkeit der zu Grunde liegenden Existenzbedingungen oder Lebensverhältnisse (soziale Lagen) – sie führen zu den „feinen Unterschieden“ (Bourdieu 1982).

In einem ersten Schritt wurden grundlegende Wertedimensionen konstruiert, auf Basis derer die Charakterisierung aller Probanden aus den postalisch und online durchgeführten Befragungen sowie differenziert nach 17 Stadtbezirken erfolgen kann. Aus allen Befragungstypen wurden vergleichbare Daten ausgewählt, die sich dazu eignen, grundlegende Wertedimensionen zu reflektieren. Die Variablen der vier Themenfelder Geschlechterrolle, Aktivitätspotenziale, allgemeine Präferenzen zum Wohnumfeld sowie sozioökonomisches Profil bzw. kulturelles und ökonomisches Kapital wurden separat mit Hilfe explorativer Analyseverfahren analysiert, mit dem Ziel, die Dimensionalität des jeweiligen Themenfeldes zu ermitteln. Die sechs extrahierten Dimensionen „gendered“ (Geschlechterrolle), „selbstbestimmt“ und „selbstbewusst“ (Aktivitätspotenziale), „suburban“ und „global“ (Präferenzen zum Wohnumfeld) und „sozio-ökonomische Kapazität“ wurden jeweils in Form eines Index<sup>1</sup> quantifiziert. Im vorliegenden Beitrag werden die Dimensionen „suburban“ und „global“ des Themenfeldes „Präferenzen zum Wohnumfeld“ ausführlicher dargestellt und bezüglich ihrer Ausprägung bei den intraurban wachsenden Haushalten, also Alleinerziehenden, Ehepaaren mit Kindern und unverheirateten Paaren mit Kindern, analysiert. „Suburban“ entspricht hierbei nicht dem Sinn des üblicherweise verwendeten raumcharakterisierenden Adjektivs, sondern bildet eine Fokussierung auf ein grünes und nachbarschaftsbetontes Nahumfeld ab (Nähe zu Parks, saubere Umwelt, Ruhe, guter Kontakt zu Nachbarn, Sicherheit, wenig Ausländer in der Nachbarschaft), welches eine Atmosphäre der Sicherheit, des Vertrauens, der Kommunikation und der Geborgenheit vermittelt. Die Orientierung „global“ dagegen ist unabhängig vom Nahumfeld und mehr auf Infrastruktur und weiter gespannte Erreichbarkeit ausgerichtet. Die Bezeichnung „global“ drückt aus, dass hier die urbane / suburbane Orientierung im obigen Sinn schon durch eine weniger vom Nahumfeld abhängige globale abstraktere Lebensform (nahezu) ohne soziale oder nachbarschaftliche Einbindung am Wohnstandort vorliegt.

Die räumliche Verteilung der Bewohner mit einer suburbanen Orientierung gliedert die Stadt nach einem deutlichen zentral-peripheren Gradient (Abbildung 2), wobei in den hoch verdichteten Stadtteilen Innenstadt, Jungbusch, westliche und östliche Neckarstadt, Schwetzingenstadt sowie in der etwas weniger verdichteten Oststadt urbane Orientierungen deutlich dominieren. Als „Pforte“ oder „Tor“ zur Stadt sind die zentralen Viertel mit ihrer anhaltend hohen Migrationsdynamik Durchgangsorte oder transiente Orte (vgl. Typ 1 und 2 in Abbildung 1). Bewohner mit suburbanen Orientierungen bevorzugen überwiegend die randstädtischen Bezirke, die baulich wie sozial recht heterogene Strukturen aufweisen. Vorherrschend in einer suburbanen Basisorientierung ist der Wunsch nach einem stabilen Umfeld. Etwaige „Störungen“ werden durch mentale oder bauliche Strategien ausgeblendet. Ein deutlicher Rückzug oder Zuwendung in die Privatheit bei gleichzeitiger Reduktion von Anschlussmöglichkeiten (Kontingenz) und kalkulier- und planbarer Begegnung mit dem Unbekannten sind Kennzeichen für eine suburbane Orientierung im städtischen Kontext, die meist unterstützt wird durch die Realisierung eines Wohnstandortes in Vierteln, die geringere Bevölkerungsdichtewerte und einen höheren Freiflächenanteil aufweisen. Diese Orientierung steht der urbanen Idee gegenüber, die die Dualität von Öffentlichkeit und Privatheit und die Bedeutung von Nähe und Distanz für das städtische Wohnen markiert (vgl. West 2007: 339 ff; Bahrdt 1998: 84 f).

Abbildung 2: Wertedimensionen „suburban“ und „global“



Quelle: eigene Auswertung

Die Innenstadt sowie die Stadtteile Jungbusch und westliche Neckarstadt sind zusammen mit dem Bezirk Schönau in ihrer Ausprägung am stärksten „global“ (Abbildung 2). Die anhaltend hohe Migrationsdynamik macht sie zu transienten Orten. Ethische Vielfalt und Zuzug von höher gebildeten finanzkräftigeren Bevölkerungsgruppen führen zu einer Gleichzeitigkeit von unterschiedlichsten Lebensstilisierungen und Wertorientierungen, weshalb die Quartiere mit dem Label „Multikulti“ versehen werden. Mit zunehmender Heterogenität innerhalb der Viertel schwindet die Möglichkeit der räumlichen Distanzierung zwischen Vertretern der einzelnen Gruppierungen. Der „Verlust der räumlichen Distanz“, wie sie *Keohane/Nye* (2000) in Bezug auf Globalisierung beschrieben haben, verändert nicht nur auf globaler Ebene, sondern auch in den transienten Vierteln die Ausgangslage für das Management von Dissonanz und Heterogenität (vgl. *West* 2007: 355 ff).

Alle befragten intraurban wachsenden Haushalte, Alleinerziehende, Ehepaare und unverheiratete Paare mit Kindern, zeigen bezüglich ihrer Wohnpräferenz eindeutig eine suburbane Orientierung im städtischen Kontext, wobei sie bei Ehepaaren mit Kindern mit einem Indexwert von 0,42 am stärksten ausgebildet ist und bei unverheirateten Paaren mit Kindern einen abgeschwächten Wert von 0,33 erreicht. Geringer ist der Wunsch nach Suburbanität bei den Alleinerziehenden, deren Indexwert bei 0,27 liegt. Der Unterschied zwischen Ehepaaren mit Kindern (-0,06) bzw. unverheirateten Paaren mit Kindern (0,00) und Alleinerziehenden (0,33) zeigt sich noch deutlicher im Bereich „globale Orientierung“. Eine differenzierte Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur, die eine gute Erreichbarkeit sichert, sind bei der Wahl des städtischen Wohnstandortes ebenso wie kostengünstige Wohnungen von großer Bedeutung für Alleinerziehende, da sich ihr Alltag sonst kaum bewältigen lässt. Die Gleichzeitigkeit von unterschiedlichsten Lebensstilisierungen und Wertorientierungen erzeugt Heterogenität, ermöglicht, multiple Anschlussmöglichkeiten, aber auch die Freiheit, freundschaftliche Kontakte außerhalb des direkten Wohnumfeldes zu realisieren.

### 3 Wohnstandortwahl intraurban wachsender Haushalte – realisierte Wertorientierungen

Obwohl Familien mit Kindern, Paare und Alleinerziehende, ihr Bedürfnis nach Suburbanität auch in Mannheim, insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen verwirklichen können, deutet sich ein fortschreitender Rückgang der Zahl der in Mannheim lebenden Familien an. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass Familien, die eine Wohnstandortverlagerung ins Umland vollzogen haben, zu Beginn ihrer Suche teilweise einen Wohnstandort in Mannheim präferiert haben. Aufgrund des Angebotes und der Kosten-Nutzen-Relation wurde der ursprüngliche Wohnwunsch im Laufe der Suche „korrigiert“ und letztendlich doch im Umland verwirklicht. Warum verlassen einige Familien Mannheim und andere realisieren ihren Wohnungswechsel in der Stadt? Wie unterscheiden sich die beiden Gruppierungen? Welche demographischen, sozialen, ökonomischen oder ethnischen Merkmale beeinflussen den Handlungsspielraum der Familien und limitieren Optionen?

#### 3.1 Charakteristika

Die intraurban wachsenden Familienhaushalte sind durch eine überdurchschnittliche Anzahl an Kindern und hohe Anteile von Alleinerziehenden gekennzeichnet. 1,4 Kinder leben durchschnittlich in fortziehenden Familienhaushalten, 1,5 in solchen, die ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt verlagern. Haushalte, deren Wohnstandort sich während der letzten zehn Jahre nicht verändert hat, sind durch noch höhere Kinderzahlen charakterisiert (1,8). Alleinerziehende machen über ein Fünftel der intraurban wachsenden Haushalte aus, während die fortziehenden Familienhaushalte zu fast 95 % Paare mit Kindern sind. Deutliche Unterschiede kennzeichnen auch die finanziellen Handlungsspielräume der fort- und umziehenden Haushalte. Bei den fortziehenden Familien sind die unteren Einkommensgruppen mit 18 % unterdurchschnittlich besetzt, während knapp ein Drittel über ein Einkommen von über 4000 Euro verfügt (Tabelle 1). Bei den intraurban wachsenden Haushalten hingegen ist die Verteilung genau umgekehrt – ein Drittel gehört zu der Einkommensgruppe mit weniger als 2000 Euro. Suburbanisierung wird demzufolge nach wie vor von einkommensstärkeren Familien und tendenziell auch von Familien mit höherem kulturellen Kapital (Bildungstiefe und Berufsposition) getragen, weshalb für Mannheim die Gefahr der sozialen Erosion in der Gruppe der Familien besteht.

**Tabelle 1: Haushalte mit Kindern nach dem monatlichen Nettoeinkommen aller Haushaltmitglieder und Wohnortorientierung (in Prozent)**

	Familien mit suburbaner Orientierung in der Metropolregion <i>n=69</i>	umziehende intraurban wachsende Haushalte <i>n=72</i>
unter 2000 €	18,2	33,3
mind. 4000 €	28,8	19,4

Quelle: eigene Auswertung

#### 3.2 Gründe für die Veränderung der Wohnsituation

Sowohl für die innerhalb der Stadt umziehenden Familien als auch für diejenigen, die in das suburbane Umland abwandern, ist einer der häufigsten Gründe für die Wohnstandortverlagerung die Geburt eines Kindes und damit verbunden die häufig als unzureichend bewertete Wohnungsgröße. Während die Familien im suburbanen Umland durchschnittlich ihre Wohnfläche mit dem Einzug in das neue Objekt um knapp 50 qm auf 130 qm steigern, erreichen die in Mannheim Umziehenden eine Vergrößerung um durchschnittlich 30 qm auf knapp 110 qm. In Mannheim dominiert unverändert das Wohnen im Mehrfamilienhaus, 70 % der Familien finden hier eine neue Heimat. Der städtischen Wohnungsmarktstruktur entsprechend sind Wohnungen, die größer als 100-120 qm sind, nach wie vor eine Seltenheit, obwohl

Ergebnisse aus anderen Untersuchungen zeigen, dass diese zunehmend nicht nur von wachsenden Familien nachgefragt werden, sondern auch von konsolidierten, teilweise in die Schrumpfungsphase eingetretenen Haushalten (*Schmitz-Veltin/West 2008*).

Engpässe am Mannheimer Wohnungsmarkt sowohl im Segment großer Wohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser begünstigen Suburbanisierung. Etwa die Hälfte der aus Mannheim ins Umland wandernden Familien hat anfänglich innerhalb des Stadtgebietes nach geeignetem Wohnraum gesucht. Bevorzugte Suchgebiete sind die Stadtbezirke im Süden und Osten der Stadt (vgl. Abbildung 1; Gruppen 2 und 3 – Lindenhof, Neckarau, Neuostheim/Neuhermsheim, Feudenheim, Wallstadt). Offenbar erhoffen sich Familien, ihre wohnungs- und wohnumfeldbezogenen Wohnwünsche in der citynahen, weniger verdichteten und mit positivem Image belegten „Süd-Ost-Spange“ erfüllen zu können. Jedoch ist für viele Familien ein Neubau oder die Bildung von Eigentum (insbesondere Ein- oder Zweifamilienhäusern) auf Grund des hohen Preisniveaus in diesen Gebieten nicht möglich. Zu hohe Wohnkosten und ein gering differenziertes Angebot führen dazu, dass wohnungssuchende Familien sowohl ihre Wohnungs- als auch ihre Standortvorstellungen gemäß den Angeboten am Markt „korrigieren“ bzw. Kompromisse eingehen. Realisiert werden die korrigierten Vorstellungen weniger in den randstädtischen Stadtbezirken sondern vielmehr im Umland.

Den (Wert-)Orientierungen aller Befragten zufolge wurden die am Stadtrand gelegenen Stadtbezirke als suburban im städtischen Kontext identifiziert (Abbildung 2). Personen mit einer stärker ausgeprägten suburbanen Orientierung ist die Nähe zu Grünflächen und Parks, eine gute nachbarschaftliche Gemeinschaft, Sicherheit und die gefahrlose Erreichbarkeit von Spiel- und Freiflächen besonders wichtig. Familien gewichten gerade diese Charakteristika bei der Entscheidung für einen Wohnstandort höher als andere Lebensformen, weshalb diese Merkmale oft unter dem Attribut „kindgerecht“ subsumiert werden. Obwohl auch in den nördlichen und südlichen Stadtbezirken ein „kindgerechtes“ Wohnen möglich erscheint, stellen sie nur bedingt eine Alternative zur Mannheimer „Süd-Ost-Spange“ oder dem Umland dar. Insbesondere den Stadtbezirken Schönau, Waldhof, Vogelstang, Friedrichsfeld (vgl. Abbildung 1 und 2) eilt ein extrem negatives Image voraus.

Überdurchschnittlich häufig ziehen Familien innerhalb eines Stadtteils um (*Kulu 2005*). Da ihnen persönliche Bindungen, das „sich auskennen“ und „heimisch fühlen“ in einer Nachbarschaft wichtig sind, deutet dies darauf hin, dass sich der Entscheidungsprozess auch daran orientiert, Kinder nicht ihrem gewohnten Umfeld zu entreißen und ihnen einen Schulwechsel zu ersparen.

#### **4 Potenzielle Reurbanisierer**

Eine bedeutenden Rolle bei der Revitalisierung und Aufwertung der Städte wird oftmals den Menschen zugeschrieben, die in den 1960er bis 1990er Jahren aus den Agglomerationskernen in das Umland gezogen sind – den klassischen Suburbanisierern. Angenommen wird, dass suburbane Wohnpräferenzen bei einem Teil der Umlandbewohner an eine bestimmte Stellung im Lebenszyklus bzw. an bestimmte Lebenslagen gekoppelt sind – „Stadtaffinität“ jedoch prinzipiell bestehen bleibt. Dem suburbanen Raum wird lediglich für eine bestimmte Lebensphase der Vorzug gegeben. Mit dem Übergang in die nächste Lebensphase wird eine Rückkehr an den eigentlichen Wunschstandort – die Stadt – angestrebt.

Die Sicht auf eine Rückkehr in die Stadt kann sich im Laufe einer suburbanen Wohnkarriere mehrfach ändern. Eventuell sind jene, die heute eine Rückkehr realisieren, mit der festen Überzeugung in das Umland gezogen, dort für den Rest des Lebens zu bleiben – und umgekehrt. Am Wohnort entstehende Bindungen, Freundeskreise oder das ans Herz gewachsene Haus können die Entscheidung für oder wider eine Rückkehr ebenso beeinflussen wie gesundheitliche Aspekte, infrastrukturelle Ausstattung oder ein Wechsel des Partners oder Arbeitsplatzes. Auf individueller Ebene kann bei den heute Fortziehenden daher kaum festgestellt werden, inwieweit sie eine spätere Rückkehr in die Städte tatsächlich realisieren werden. Eine Analyse der Rückkehrbereitschaft erlaubt es jedoch, die Fortziehenden hinsichtlich ihrer Zukunftspläne einzuschätzen und die Gründe, warum sie der Stadt den Rücken gekehrt haben, zu beleuchten. Daraus lassen sich Punkte ableiten, die eine potenzielle Rückkehr begünstigen.

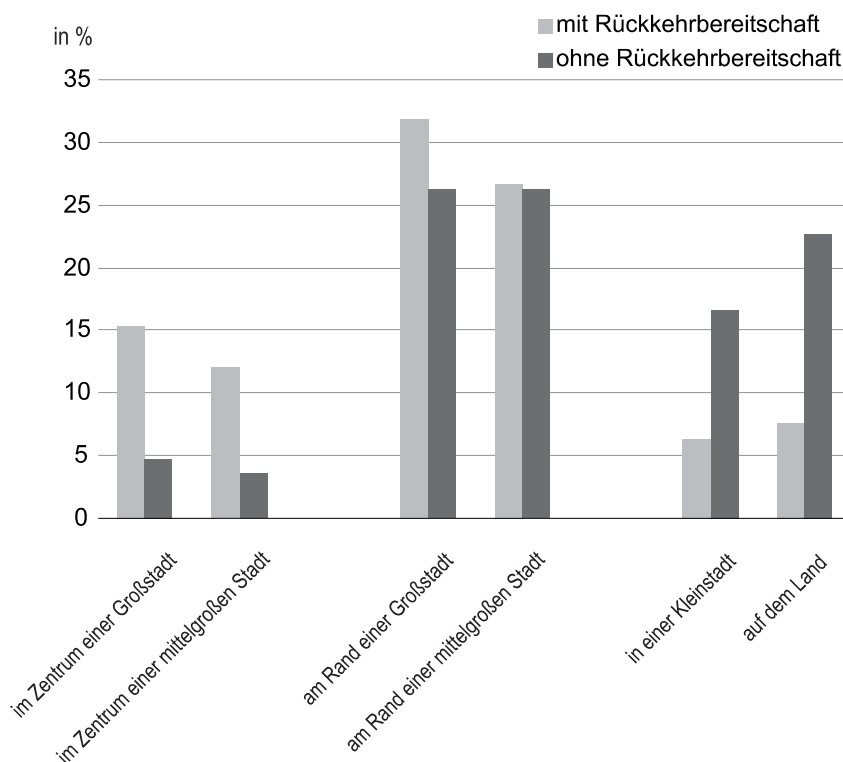
39 % der befragten Suburbanisierer können sich grundsätzlich eine Rückkehr nach Mannheim vorstellen, während 25 % diese Möglichkeit für sich bereits heute ausschließen. Die verbleibenden 36 %

wollen sich nicht festlegen und antworten mit einem vagen „vielleicht“. Als potenzielle Reurbanisierer (mit Rückkehrbereitschaft) werden im Folgenden jene Personen bezeichnet, die sich eine Rückkehr nach Mannheim vorstellen können. Der Anteil derer, die sich später tatsächlich für eine Rückkehr nach Mannheim entschließen werden, ist aller Voraussicht nach deutlich geringer.

Eine Betrachtung verschiedener Altersgruppen verdeutlicht, dass sich junge Menschen eher eine Rückkehr nach Mannheim vorstellen können als ältere. So liegt das Rückkehrpotenzial der unter 30-Jährigen bei 48 %, bei den 30- bis unter 50-Jährigen bei 39 % und bei den über 50-Jährigen bei 19 %. Zukünftige potenzielle Umzugspläne verlieren also mit zunehmendem Alter an Bedeutung. Die Haushaltsgröße, das Haushaltseinkommen, die Stellung im Beruf oder der Bildungsabschluss spielen keine oder nur eine sehr untergeordnete Rolle bei der Rückkehrbereitschaft. Ob und inwieweit Fortziehende die potenzielle Bereitschaft zur Rückkehr in die Städte zeigen, wird wesentlich durch die jeweiligen individuellen Wohnwünsche beeinflusst. Grundsätzlich präferiert die Mehrheit der befragten Fortziehenden einen Wohnstandort am Rande einer mittleren oder größeren Stadt (Abbildung 3). Diejenigen jedoch, die eine Rückkehr nach Mannheim grundsätzlich ausschließen, können sich zu sehr viel höheren Anteilen für ein Leben auf dem Land oder in einer kleineren Stadt begeistern.

Entscheidend für die Umlandwanderung der potenziellen Reurbanisierer sind die Wohnungsgröße, der Erwerb von Eigentum sowie partnerschafts-, familien- und arbeitsmarktbezogene Gründe (Tabelle 2). Dagegen ist die Wegzugsentscheidung bei denjenigen, die sich eine Rückkehr nach Mannheim nicht vorstellen können, deutlich differenzierter. Zusätzlich zu den von den potenziellen Reurbanisierern genannten Gründen steht eine Verbesserung der Wohnung, des sozialen wie des ökologischen Umfeldes ebenso wie der Wunsch nach Wohnen im Grünen im Vordergrund. Die mit dem Wohnsitzwechsel einhergehende Veränderung der Wohnform führt bei allen Suburbanisierern zu einer Zunahme sowohl der Pro-Kopf- als auch der Haushaltswohnfläche. Bei den Befragten mit Rückkehrbereitschaft fällt diese Zunahme jedoch deutlich geringer aus als bei der Vergleichsgruppe, auch ist der Anteil derer, die im Umland in Eigentum ziehen, niedriger. Beim Vergleich des neuen mit dem alten Wohnstandort zeigen sich die potenziellen Reurbanisierer zu 41 % sehr und zu weiteren 24 % eher zufrieden, diejenigen ohne Rückkehrbereitschaft hingegen sind zu 100 % mit ihrem neuen Standort zufrieden.

**Abbildung 3: Wohnwünsche nach Stadtgröße und Lage in Abhängigkeit von der Rückzugsbereitschaft**



Quelle: eigene Auswertung

**Tabelle 2: Ausschlaggebende und wichtige Gründe\* für den Auszug aus der Mannheimer Wohnung nach Rückkehrpotenzial**

ausschlaggebend (%)		auch wichtig (%)	
<b>mit Rückkehrpotenzial</b>			
Wohnungsgröße	22,8	Wunsch nach Wohnen im Grünen	31,2
Einzug in neue Wohnung mit Partner	21,8	Wohnungsgröße	29,1
Wunsch nach Eigentum	19,7		
Wohnung/Haus zu teuer, Miete zu hoch	18,4		
Arbeits-/Ausbildungsplatzwechsel, Studien-/Ausbildungsbeginn	17,7		
Einzug in die Wohnung/das Haus des Partners	15,8		
<b>ohne Rückkehrpotenzial</b>			
Wunsch nach Wohnen im Grünen	40,8	Wunsch nach Wohnen im Grünen	40,8
Einzug in neue Wohnung mit Partner	38,8	Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld/Nachbarn	38,0
zu hohe Lärm-/Verkehrsbelastung	36,7	schlechte Luftqualität	34,0
Wunsch nach Eigentum	29,3	unzureichender Komfort, schlechte Ausstattung	32,0
Wohnungsgröße	28,6	schlechter baulicher Zustand der Wohnung/des Hauses	27,5
schlechte Luftqualität	25,5	zu hohe Kriminalität/fehlende Sicherheit	23,4
Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld/Nachbarn	24,0	zu hohe Nebenkosten	22,9
Wohnung/Haus zu teuer, Miete zu hoch	18,0	Wohnungsgröße	22,4
Arbeits-/Ausbildungsplatzwechsel, Ausbildungs-/Studienbeginn	17,8	zu hohe Lärm-/Verkehrsbelastung	20,4
schlechter baulicher Zustand	17,6	Wohnung/Haus zu teuer, Miete zu hoch	20,0
zu große Entfernung zum Arbeits-/Ausbildungsplatz	17,4		
Geburt eines Kindes	17,4		

\* Angegeben sind alle Gründe, die zumindest 15 % der Befragten in der jeweiligen Ausprägung genannt haben.  
Quelle: eigene Auswertung

## 5 Fazit

Ein eindeutiger Trend zurück zum städtischen Wohnen lässt sich am Beispiel der Stadt Mannheim nicht beobachten. Zwar zeigen sich in einzelnen Stadtbezirken Wanderungsgewinne, diese werden jedoch zum Großteil durch Arbeitsplatzwanderer von außerhalb der Region und von jungen Ausbildungsplatzwanderern getragen. Mit dem Umland bestehen nach wie vor negative Wanderungssalden. Die Mannheimer Stadtbezirke zeigen eine klare Gliederung hinsichtlich differenzierter Wanderungs- und Umzugsmuster, mit transienten, urban und global geprägten Bezirken im Zentrum und suburban geprägten Bereichen am Stadtrand. Während eher global orientierte Alleinerziehende innenstadtnahe Wohnquartiere präferieren, überwiegen bei Familienhaushalten mit Paaren nach wie vor suburbane Orientierungen. Diese lassen sich sowohl innerhalb der Stadtgrenzen als auch außerhalb realisieren. Die Anforderungen von Familien an Wohnraum und Wohnumfeld werden beeinflusst durch das Haus-



haltseinkommen, die Haushaltszusammensetzung, aber auch durch ihre Lebensführung. Generell realisieren einkommensschwächere Familien ihre Wohnwünsche eher innerhalb der Stadtgrenzen, wo der städtische Wohnungsmarkt im Segment des Mietwohnungsbaus, dabei insbesondere in Mehrfamilienhäusern, durchaus Potenziale für intraurban wachsende Haushalte bietet. Ein innerstädtischer Wohnungswechsel ermöglicht es diesen Haushalten, Wohnung und Umfeld ihren Ansprüchen anzupassen, ohne dabei auf die Vorteile städtischen Wohnens verzichten zu müssen. Dagegen richtet sich die Nachfrage einkommensstarker Familien vermehrt auf Standorte außerhalb der Stadt, da sie ihre Wohnwünsche auf Grund des Preis-Lage-Ausstattungsverhältnisses nicht in den innerstädtisch bevorzugten Bezirken der „Süd-Ost-Spange“ realisieren können. Die „korrigierte“ Standortwahl zugunsten des Umlandes wird bezüglich der dort verwirklichten Wohnvorstellungen in der Regel äußerst positiv beurteilt, so dass das realistisch zu erwartende Potenzial möglicher Rückkehrer begrenzt bleiben wird.

Ob Mannheim von der positiven Beurteilung städtischen Wohnens profitieren kann, hängt auch davon ab, inwieweit es gelingt, attraktive Wohnangebote in innenstadtnahen gering verdichteten Stadtteilen zu schaffen. Für intraurban wachsende Haushalte ist dann eine Alternative zum Wohnen im Umland gegeben. Dagegen scheinen innerstädtische Wohnlagen noch immer vor allem von Studierenden und jüngeren Alleinstehenden nachgefragt zu werden.

## Literatur

*Bahrtdt, Hans Paul*, 1998: Die moderne Großstadt. Opladen

*Bourdieu, Pierre*, 1982: Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt

*Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Jekel, Gregor*, 2006: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41. 2. Aufl. Berlin

*Keohane, Robert O.; Nye, Joseph S.*, 2000: Introduction: Governance in a Globalizing World. In: *Nye, J. S.; Donahue, J. D.*: Governance in a Globalizing World. Cambridge: 1-44

*Kulu, Hill*, 2005: Fertility and Spatial Mobility: Evidence from Austria. MPIDR Working Paper WP 2005-002

*Mai, Ralf; Schlömer, Claus*, 2007: Erneute Landflucht? Wanderungen aus dem ländlichen Raum in die Agglomerationen. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 39,3/4: 713-742

*Schmitz-Veltin, Ansgar; West, Christina*, 2008: Generationenübergreifendes Wohnen in Miet- und Eigentumsform im Bestand und im Neubau in Worms als experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt). Zwischenbericht. Universität Mannheim

*West, Christina*, 2007: Dimensionen des individuellen und gesellschaftlichen Wandels: Die grundlegenden Orientierungen „geschlossen-offen“ und „konkret-abstrakt“ als Determinanten der Stadtentwicklung in Barcelona (1986-2005). Dissertation an der Universität Mannheim

## Autoren:

Rüdiger Meng, Universität Mannheim

Telefon: ++49 (0)621 1811957, E-Mail: Ruediger.meng@uni-mannheim.de

Ansgar Schmitz-Veltin, Universität Mannheim

Telefon: ++49 (0)621 1813299, E-Mail: schmitz-veltin@uni-mannheim.de

Dr. Christina West, Universität Mannheim

Telefon: ++49 (0)621 1811959, E-Mail: west@uni-mannheim.de

## Josef Fischer

## Zur aktuellen und künftigen Bevölkerungsentwicklung in Leipzig

Im Herbst 1989 ging von Leipzig die Friedliche Revolution aus, die Deutschland und auch Europa veränderte. Speziell für die Ostdeutschen änderten sich mit der Wiedervereinigung Deutschlands komplett das Rechtssystem, das wirtschaftliche sowie das soziale Umfeld und anderes mehr. Der Friedlichen Revolution folgte die demografische Revolution, wenn man akzeptiert, dass es bezüglich Demografie derartiges gibt.

Die Entwicklung einiger demografischer Indikatoren von 1989 bis 2006 für Leipzig zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Eckkennziffern\* aus Leipzigs Demografie, 1989 bis 2006

Kennziffer	Maßeinheit	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Bevölkerung	Personen	<b>530.010</b>	511.079	503.191	496.647	490.851	481.121
Eheschließungen	Anzahl	<b>4.803</b>	3.366	1.535	<b>1.500</b>	1.500	1.532
Ehescheidungen	Anzahl	<b>1.934</b>	906	<b>93</b>	114	378	1.077
Lebendgeburten	Anzahl	<b>5.961</b>	5.212	3.411	2.822	2.546	2.531
Nichteheliche Geburten	Anzahl	.	2.068	1.564	1.316	1.168	1.197
Anteil nichtehelicher Geburten	Prozent	.	<b>39,7</b>	45,9	46,6	45,9	47,3
Sterbefälle	Anzahl	<b>7.069</b>	7.276	7.156	6.615	6.465	6.257
Saldo Geburten/Sterbefälle	Personen	<b>-1.108</b>	-2.064	-3.745	-3.793	<b>-3.919</b>	-3726
Lebenserwartung Männer (DDR)	Jahre	<b>70,4</b>	.	.	.	.	.
Lebenserwartung Frauen (DDR)	Jahre	<b>76,3</b>	.	.	.	.	.
Durchschnittsalter	Jahre	<b>39,0</b>	39,8	40,0	40,4	40,7	41,1
Durchschnittsalter Männer	Jahre	<b>36,0</b>	36,8	37,1	37,5	37,9	38,3
Durchschnittsalter Frauen	Jahre	<b>41,6</b>	42,4	42,6	42,9	43,2	43,6
Zuzüge	Anzahl	<b>11.390</b>	13.277	11.172	10.659	11.169	13.097
Wegzüge	Anzahl	<b>27.191</b>	<b>29.680</b>	15.315	13.410	13.653	19.102
Saldo Zuzüge/Wegzüge	Personen	<b>-15.801</b>	<b>-16.403</b>	-4.143	-2.751	<b>-2.484</b>	-6.005
Durchschnittliche Haushaltsgröße	Personen	<b>2,1</b>	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1

Kennziffer	Maßeinheit	1995	1996	1997	1998	1999**	2000
Bevölkerung	Personen	471.409	457.173	446.491	<b>437.101</b>	<b>489.532</b>	493.208
Eheschließungen	Anzahl	1.598	1.509	1.366	1.336	1.568	1.451
Ehescheidungen	Anzahl	1.094	1.156	963	906	898	851
Lebendgeburten	Anzahl	<b>2.377</b>	2.657	2.771	3.031	3.582	3.802
Nichteheliche Geburten	Anzahl	1.147	1.221	1.419	1.619	1.942	2.114
Anteil nichtehelicher Geburten	Prozent	48,3	46,0	51,2	53,4	54,2	55,6
Sterbefälle	Anzahl	5.957	5.682	5.322	<b>5.029</b>	5.425	5.478
Saldo Geburten/Sterbefälle	Personen	-3.580	-3.025	-2.551	-1.998	-1.843	-1.676
Lebenserwartung Männer (Sachsen)	Jahre	<b>71,4</b>	71,8	72,4	73,1	73,6	74,1
Lebenserwartung Frauen (Sachsen)	Jahre	<b>78,7</b>	78,9	79,3	79,8	80,2	80,6
Durchschnittsalter	Jahre	41,5	41,9	42,4	42,6	42,9	43,1
Durchschnittsalter Männer	Jahre	38,7	39,2	39,6	40,0	40,3	40,6
Durchschnittsalter Frauen	Jahre	44,1	44,5	45,0	45,1	45,2	45,4
Zuzüge	Anzahl	17.751	<b>18.644</b>	21.077	19.501	21.015	20.840
Wegzüge	Anzahl	24.918	<b>29.872</b>	31.060	27.057	20.700	19.828
Saldo Zuzüge/Wegzüge	Personen	-7.167	<b>-11.228</b>	-9.983	-7.556	<b>+315</b>	+1.012
Durchschnittliche Haushaltsgröße	Personen	2,1	2,1	<b>2,0</b>	2,0	2,0	1,9

Kennziffer	Maßeinheit	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bevölkerung	Personen	493.052	494.795	497.531	498.491	502.651	<b>506.578</b>
Eheschließungen	Anzahl	1.333	1.296	1.192	1.348	1.322	<b>1.269</b>
Ehescheidungen	Anzahl	902	913	1.030	1.011	969	<b>897</b>
Lebendgeburten	Anzahl	3.773	3.844	3.951	4.274	4.312	<b>4.410</b>
Nichteheliche Geburten	Anzahl	2.162	2.274	2.349	2.613	2.678	<b>2.806</b>
Anteil nichtehelicher Geburten	Prozent	57,3	59,2	59,5	61,1	62,1	<b>63,6</b>
Sterbefälle	Anzahl	5.382	5.428	5.498	5.186	5.530	<b>5.422</b>
Saldo Geburten/Sterbefälle	Personen	-1.609	-1.584	-1.547	-912	-1.218	<b>-1.012</b>
Lebenserwartung Männer (Sachsen)	Jahre	74,5	74,8	75,1	75,4	75,6	<b>76,1</b>
Lebenserwartung Frauen (Sachsen)	Jahre	81,0	81,2	81,6	81,9	82,0	<b>82,4</b>
Durchschnittsalter	Jahre	43,3	43,5	43,6	43,8	<b>43,9</b>	<b>43,9</b>
Durchschnittsalter Männer	Jahre	40,9	41,2	41,4	41,6	<b>41,8</b>	<b>41,9</b>
Durchschnittsalter Frauen	Jahre	45,5	45,6	45,7	45,8	<b>45,8</b>	<b>45,8</b>
Zuzüge	Anzahl	21.365	22.642	23.274	23.306	23.878	<b>23.969</b>
Wegzüge	Anzahl	19.912	19.312	18.982	21.463	18.525	<b>19.030</b>
Saldo Zuzüge/Wegzüge	Personen	+1.453	+3.330	+4.292	+1.843	+5.353	<b>+4.939</b>
Durchschnittliche Haushaltsgröße	Personen	1,9	1,8	1,8	1,8	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>

\* Neben den Ausgangs- und Endwerten sind besonders prägnante Werte durch Fettdruck hervorgehoben.

\*\* Gebietsreform und Eingemeindungen

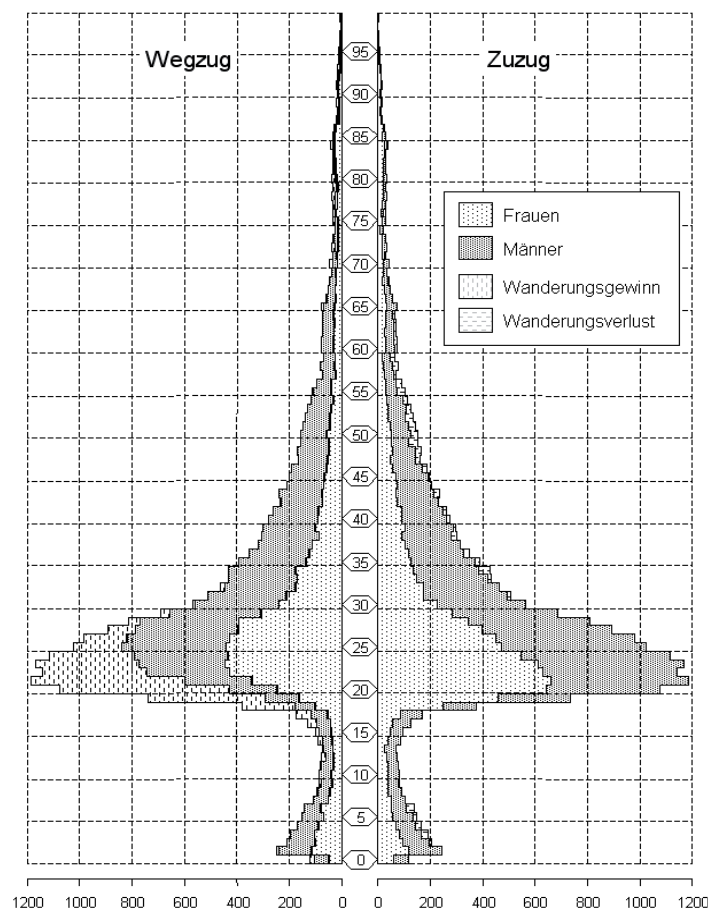
Datenquelle: Statistisches Landesamt, Amt für Statistik und Wahlen, Leipzig (Angaben zum jeweiligen Gebietsstand)

Am drastischsten sind die Änderungen bedingt durch das neue Scheidungsrecht bei den Scheidungszahlen (Scheidungswillige mussten neuerdings in der Regel ein Trennungsjahr nachweisen und zudem relativ hohe Scheidungskosten einkalkulieren). So verringerte sich die Zahl der Scheidungen in Leipzig ab 1989 bis 1991 von 1.934 auf 93. Die Eheschließungen sanken im selben Zeitraum von 4.803 auf 1.535, also etwa auf ein Drittel. Die Geburtenzahl sank von 5.961 im Jahr 1989 auf einen Tiefstwert von 2.377 im Jahr 1995, auf deutlich weniger als die Hälfte. Dabei erhöhte sich deutlich der Anteil der nichtehelichen Geburten. Die Fertilitätsziffer fiel auf 0,75 Kinder je Frau. In den beiden Jahren 1989 und 1990 verlor Leipzig durch massive Wegzüge fast 57.000 Einwohner bei einem Wanderungsdefizit von über 32.000. Von 1989 sank Leipzigs Einwohnerzahl von 530.010 bis 1998 auf 437.101. Auf dem Höhepunkt der Suburbanisierung 1996 zogen über 29.000 Menschen aus Leipzig fort. Die Stadt verlor in zehn Jahren rund ein Fünftel ihrer Einwohner.

Durch eine Gebietsreform 1999 und eine weitere durch Gerichtsbeschluss verzögerte Eingemeindung hatte Leipzig ein Jahr später im Jahr 2000 wieder 493.208 Einwohner. Seitdem verzeichnet die Stadt wieder wachsende Bevölkerungszahlen.

Abbildung 1 zeigt deutlich, dass die etwa 18- bis 30-Jährigen die mobilste Gruppe sind. Hier verzeichnete Leipzig in den letzten Jahren die größten Wanderungsgewinne, wobei seit 1996 sowohl die Zu- als auch die Wegzüge tendenziell zunahmen. Die Wanderungsgewinne treffen auch auf die jungen Frauen zu, was untypisch für Ostdeutschland ist. Auch andere Universitätsstädte verzeichnen in diesen Altersgruppen Wanderungsgewinne durch Studienanfänger. Andere dieser Städte haben jedoch bei den Absolventenjahrgängen ähnlich hohe Wanderungsverluste. In Leipzig sind diese in den Altersgruppen ab 32 Jahre nur schwach ausgeprägt. Ein Großteil der jungen Zuwanderer bleibt also in Leipzig.

**Abbildung 1: Zuzüge nach Leipzig und Wegzüge aus Leipzig pro Jahr nach Alter, Durchschnitt 2004 bis 2006**

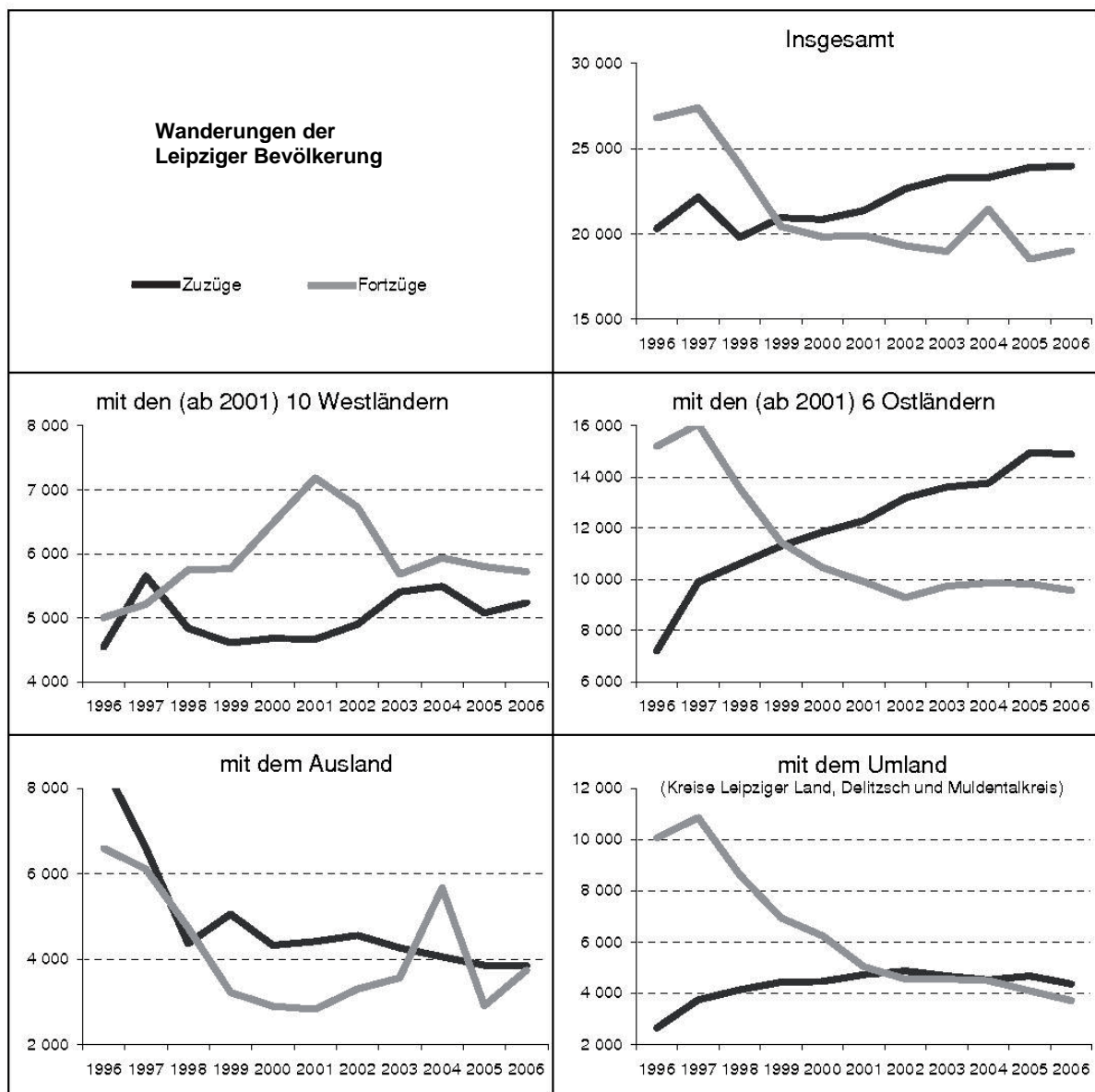


Datenquelle: Einwohnerregister, Amt für Statistik und Wahlen, Leipzig

In der Altersklasse ab 60 Jahre gibt es relativ wenige Wanderungen. Die Wanderungsbilanz ist nahezu ausgeglichen. Bei den Wanderungen der Kinder zeigen sich der ostdeutsche Geburtenknick nach 1990 und der ab Mitte der 1990er Jahre folgende leichte Geburtenanstieg. Sichtbar ist auch ein leichter mit den Elternjahrgängen (über 30) korrespondierender Wanderungsverlust.

Abbildung 2 zeigt, dass Leipzig gegenüber den westdeutschen Ländern insgesamt Wanderungsverluste verzeichnet. Allerdings sind diese seit 2003 auf niedrigerem Niveau als die Jahre zuvor. Gegenüber 2005 hat sich 2006 der Wanderungsverlust weiter reduziert und lag bei weniger als 500 Personen, zwei Drittel davon Frauen, das Gros von ihnen im Alter zwischen 25 und 29 Jahren. Bayern profitiert von allen Bundesländern am stärksten von Leipzig, denn die Stadt büßte 2006 fast 300 Einwohner an diesen Freistaat ein, 173 davon allein an München. Bei den Älteren (ab 50 Jahre) ist der Trend genau umgekehrt, es ziehen also mehr Personen aus den westdeutschen Ländern nach Leipzig als in umgekehrter Richtung. Es gibt aber auch vier westdeutsche Länder, die 2006 Einwohner an Leipzig verloren. Das sind Niedersachsen (71 Einwohner samt Spätaussiedlern), Rheinland-Pfalz (29), Bremen (25) und das Saarland (6).

**Abbildung 2: Wanderungen der Leipziger Bevölkerung insgesamt sowie nach Herkunftsbeziehungswise Zielgebieten, 1996 bis 2006**



In die Fortzüge flossen 2004 rund 2.000 und 2006 rund 1.000 Registerbereinigungen hauptsächlich von EU-Ausländern ein. (Nach einer Prüfung durch die Meldebehörde wurden die Eintragungen zu nicht mehr in Leipzig lebenden Personen mit dem Merkmal „fortgezogen“ versehen.) Das führte insbesondere bei den Auslandswanderungen zu Verzerrungen. Im langjährigen Mittel verzeichnet Leipzig gegenüber dem Ausland Wanderungsgewinne. Vietnamesen, Ukrainer und Russen stellten 2006 in Leipzig die größten Ausländergruppen vor den Polen, Irakern und Chinesen.

Die Zuzüge nach Leipzig kommen meist aus den sechs ostdeutschen Ländern. 2006 hatte Leipzig diesbezüglich in der Summe einen Wanderungsgewinn von 5.318 Einwohnern, 45 % davon mit Sachsen, 30 % mit Sachsen-Anhalt und reichlich 20 % mit Thüringen. Eine Ausnahme ist Berlin (ab 2001 in der Grafik zu den ostdeutschen Bundesländern gezählt), wohin Leipzig neuerdings (im Jahr 2006) Verluste verzeichnete und 297 Einwohner verlor.

Im Gegensatz zu Ostdeutschland insgesamt ziehen weiterhin mehr Frauen nach Leipzig als von hier weg. Der Wanderungsgewinn ist sogar noch höher als bei den Männern.

Nach den Bevölkerungsverlusten durch die Suburbanisierung besonders Mitte der 1990er Jahre hat Leipzig seit mehreren Jahren auch wieder Wanderungsgewinne aus den Umlandkreisen (siehe Abbildung 2) und den meisten Nachbargemeinden. (Die südliche Nachbarstadt Markkleeberg hat jedoch nach wie vor Wanderungsgewinne gegenüber Leipzig.) Bevorzugte Zuzugsziele sind die innerstädtischen Ortsteile. Aus Suburbanisierung ist somit Reurbanisierung geworden. Es gibt gute Gründe für die Annahme, dass die Reurbanisierung im Falle Leipzigs und ausgewählter anderer ostdeutscher Städte anhält.

Geheiratet wird in Leipzig tendenziell immer weniger, während die Scheidungszahlen seit zehn Jahren relativ stabil sind. Lag das Verhältnis Eheschließungen zu Scheidungen 1989 bei 2,48, betrug es 2006 1,41. Auf vier Eheschließungen gab es also fast drei Scheidungen. Die klassische Familie gibt es immer seltener. Statt der früher üblichen Familien mit verheirateten Eltern und einem oder mehreren Kindern gibt es in Leipzig deutlich mehr Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kind als in Deutschland insgesamt. In Tabelle 2 werden (gemäß des vom Präsidenten des Statistischen Bundesamtes *Radermacher* im November 2007 vorgestellten Berichts „Familien in Deutschland - Ergebnisse des Mikrozensus 2006“) ausschließlich Eltern-Kind-Gemeinschaften mit mindestens einem minderjährigen und gegebenenfalls weiteren minder- oder volljährigen Kindern im Haushalt betrachtet.

**Tabelle 2: Anteil der Haushalte nach Familienformen 2006 in Prozent**

	Ehepaare	Lebensgemeinschaften	Alleinerziehende
Deutschland	73,9	7,6	18,5
10 West-Länder	77,5	5,5	16,9
6 Ost-Länder	57,7	16,9	25,4
Berlin	53,0	14,5	32,1
Sachsen	58,4	19,4	22,2
Leipzig	46,1	19,3	34,6

Datenquelle: Mikrozensus, Statistisches Bundesamt, Amt für Statistik und Wahlen, Leipzig

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank in Leipzig von 2,1 im Jahr 1989 auf 1,7 im Jahr 2006. Seit 1989 wuchs die Lebenserwartung um rund sechs Jahre. Obwohl sie auch in den letzten Jahren weiter stieg, erhöhte sich das Durchschnittsalter langsamer. Von 2005 zu 2006 stagnierte es sogar bei 43,9 Jahren, auch bedingt durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer und die Ummeldung Studierender und anderer jüngerer Menschen mit Hauptwohnsitz nach Leipzig. Die Zahl der Geburten erhöhte sich seit dem historischen Tief von 1995 mit 2.377 Geborenen wieder auf 4.410 im Jahr 2006. Der Anteil der nichtehelichen Geburten, der 1990 noch unter 40 % lag, erhöhte sich bis 2006 sukzessive auf 63,6 % bei einer immer noch bescheidenen, seit 2004 in Leipzig weitgehend stagnierenden Fertilität von 1,2 Kindern je Frau.

Diesbezüglich scheint ein Vergleich auch mit den Geburtenraten (Lebendgeborene je 1.000 Einwohner; siehe Tabelle 3) nicht uninteressant. Die Fertilität in Deutschland sinkt (zumindest im Westen). Der für Bevölkerungsprognosen des Statistischen Bundesamtes verwendete Wert von 1,4 wurde 2006 deutlich unterboten. Die Geburtenrate sinkt auf Grund der ungünstigen Altersstruktur noch stärker. Die Fertilität in Sachsen steigt seit einigen Jahren und lag 2006 leicht über dem Niveau der Bundesrepublik. Die Geburtenrate war in Sachsen dagegen deutlich niedriger und stagniert inzwischen wegen der noch ungünstigeren Altersstruktur. Die Fertilität in Leipzig liegt klar unter, die Geburtenrate hingegen liegt wegen der vergleichsweise günstigen Altersstruktur klar über den Vergleichswerten.

**Tabelle 3: Entwicklung von Fertilität\* und Geburtenrate\*\***

Jahr	Deutschland		Sachsen		Leipzig	
	Fertilität	Geburtenrate	Fertilität	Geburtenrate	Fertilität	Geburtenrate
1990	1,45	11,4	1,50	10,4	1,37	10,0
1995	1,25	9,4	0,84	5,2	0,75	5,0
2000	1,38	9,3	1,26	7,4	1,15	7,7
2001	1,35	8,9	1,25	7,3	1,14	7,7
2002	1,34	8,7	1,25	7,2	1,16	7,8
2003	1,34	8,6	1,29	7,4	1,17	8,0
2004	1,36	8,5	1,34	7,6	1,23	8,6
2005	1,34	8,3	1,33	7,6	1,24	8,6
2006	1,33	8,2	1,34	7,6	1,23	8,7

\* Zusammengefasste Geburtenziffer, Kinder je Frau

\*\* Lebendgeborene je 1.000 Einwohner

Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt, Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen, Leipzig

Seit Mitte der 1990er Jahre werden in Leipzig Bevölkerungsvorausschätzungen realisiert. Die jüngste Vorausschätzung bis 2027 stammt von Mitte 2007 (siehe [www.leipzig.de/statistik](http://www.leipzig.de/statistik) unter dem Stichwort Veröffentlichungen). Die Hauptergebnisse sind Tabelle 4 zu entnehmen.

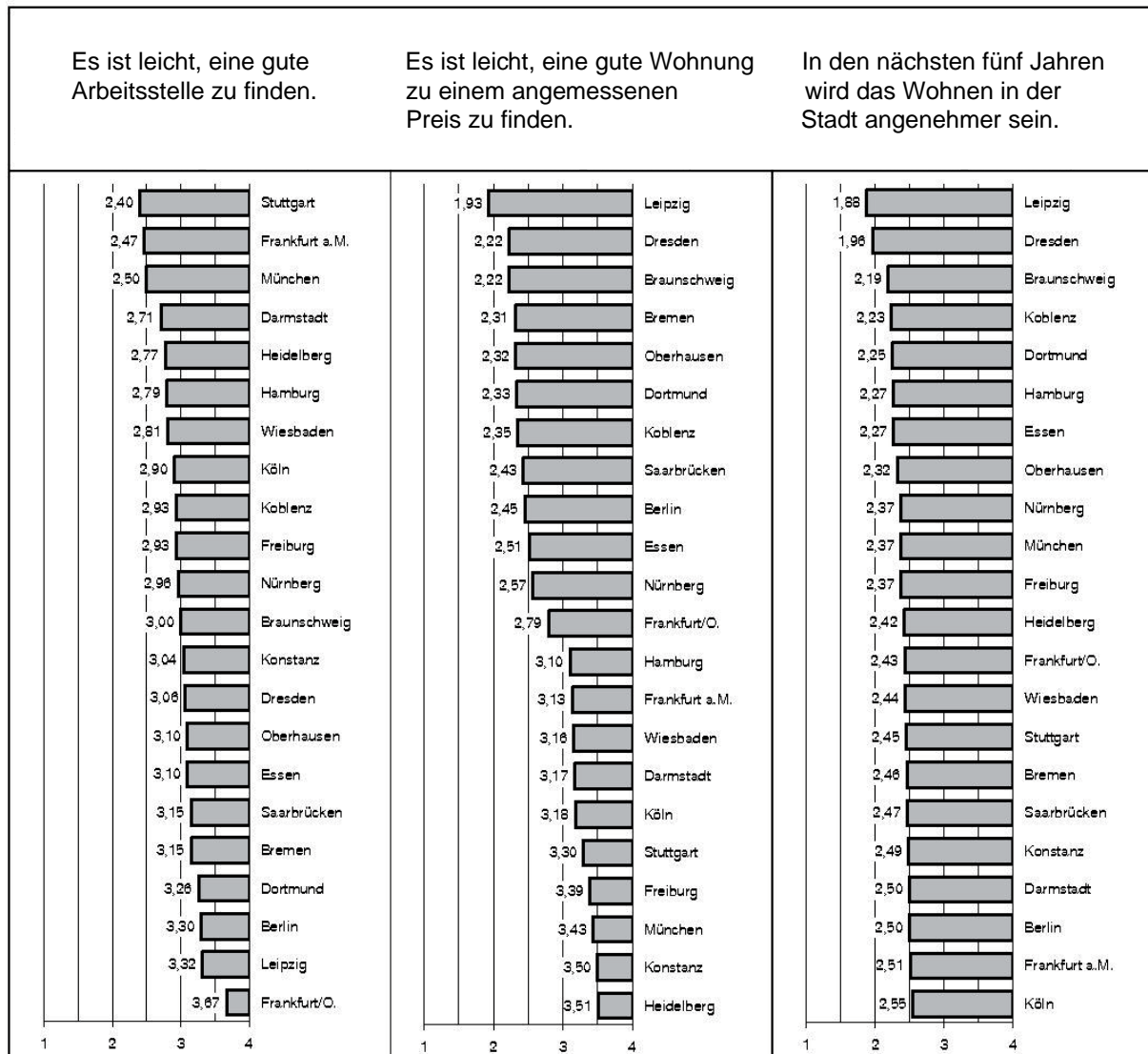
**Tabelle 4: Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung, 2006 bis 2027 (in Tausend)**

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung			Außenwanderungen			Gesamt-saldo	Einwohner	Treffsicherheit
	Geburten	Sterbefälle	Geburtendefizit	Zuzüge	Wegzüge	Saldo			
2006	4,4	5,4	-1,0	24,0	19,0	4,9	3,9	506,6	Kurzfristige Vorausschätzung (relativ zuverlässige Werte)
2007	4,5	5,6	-1,1	23,2	18,9	4,2	3,2	509,5	
2008	4,6	5,7	-1,0	23,0	18,9	4,0	3,0	512,5	
2009	4,7	5,8	-1,1	22,8	18,9	3,8	2,8	515,3	
2010	4,8	5,9	-1,1	22,6	18,9	3,6	2,6	517,8	
2011	4,8	5,9	-1,1	22,4	19,0	3,5	2,3	520,2	
2012	4,8	6,0	-1,2	22,2	19,0	3,3	2,1	522,3	Mittelfristige Vorausschätzung (weniger zuverlässige Werte)
2013	4,9	6,1	-1,2	22,0	18,9	3,1	1,9	524,1	
2014	4,9	6,2	-1,3	21,7	18,8	2,9	1,6	525,8	
2015	4,9	6,2	-1,3	21,4	18,7	2,8	1,4	527,2	
2016	4,9	6,3	-1,4	21,2	18,6	2,6	1,2	528,3	
2017	4,8	6,3	-1,5	20,9	18,5	2,4	0,9	529,2	
2018	4,8	6,4	-1,6	20,8	18,4	2,4	0,8	530,0	
2019	4,8	6,5	-1,7	20,7	18,3	2,4	0,7	530,7	
2020	4,7	6,5	-1,8	20,5	18,2	2,3	0,6	531,3	
2021	4,7	6,5	-1,8	20,4	18,1	2,3	0,5	531,7	
2022	4,7	6,6	-1,9	20,3	18,0	2,3	0,4	532,1	
2023	4,7	6,6	-1,9	20,2	18,0	2,2	0,3	532,4	
2024	4,6	6,6	-2,0	20,1	17,9	2,2	0,2	532,6	
2025	4,6	6,6	-2,0	20,0	17,9	2,1	0,2	532,8	
2026	4,7	6,6	-2,0	19,9	17,8	2,1	0,1	533,0	
2027	4,7	6,6	-1,9	19,8	17,8	2,0	0,1	533,1	

Datenquelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2007, Amt für Statistik und Wahlen, Leipzig

Da die Wanderungszahlen in Leipzig wesentlich höher sind als die der Geburten und Sterbefälle, ist deren Entwicklung von besonderer Brisanz. 20 Experten aus Stadtverwaltung und wissenschaftlichen Einrichtungen wurden hierfür zu den künftigen Wanderungen und zur Fertilitätsentwicklung der nächsten 20 Jahre befragt. Damit wurde eine erste Berechnung durchgeführt, diskutiert und nachfolgend teilweise modifiziert. Im Ergebnis wird für Leipzig bei geschätztem leichtem Anstieg der Fertilität bis 2027 auf 1,33 zunächst ein weiterer geringer Geburtenanstieg erwartet, der sich ab etwa 2017 voraussichtlich wieder etwas abschwächt. Das Geburtendefizit dürfte bestehen bleiben und leicht zunehmen, die Einwohnerzahl bis 2017 etwas stärker und danach schwächer bis auf etwa 533.000 steigen. Durch den erwarteten Zuzug Jüngerer dürfte die Jugendquote bis 2017 wieder geringfügig, die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahre stark ansteigen. Die Erwerbsfähigenquote (15- bis 64-Jährige pro Einwohner) wird nur leicht zurückgehen und nachfolgend bei etwa 65 % stagnieren. Ausführlichere Ergebnisse der Vorausschätzung sind der „Bevölkerungsvorausschätzung 2007 für die Stadt Leipzig“ zu entnehmen (im Internet unter [www.leipzig.de/statistik](http://www.leipzig.de/statistik) unter Veröffentlichungen).

**Abbildung 3: Zustimmung zu Aussagen über die Lebensqualität**  
(Mittelwert von 1 = stimme sehr zu bis 4 = stimme gar nicht zu)



Datenquelle: Umfrage zur Lebensqualität 2006/2007, Amt für Statistik und Wahlen, Leipzig

Auch heute gilt noch, dass die Menschen dorthin gehen, wo es Arbeit beziehungsweise Ausbildungsplätze gibt. Sicher spielt auch die Qualität und Bezahlung der Arbeit eine Rolle. Das allein kann es jedoch nicht sein, wenn man Leipzig und die hier noch immer hohe Arbeitslosigkeit betrachtet. Das in Leipzig wegen des Bevölkerungsschwunds nach 1990 sehr günstige Wohnungsangebot, insbesondere in sanierten innerstädtischen Gründerzeithäusern, bei bislang günstigen Kaltmieten spricht für das Wohnen in dieser Stadt. Es gibt darüber hinaus noch weitere Aspekte, die eine Stadt attraktiv für Zuziehende machen oder aber von einem Wegzug abhalten.

Für eine diesbezügliche Analyse bieten die 2007 veröffentlichte Umfrage zur Lebensqualität in 75 Städten der Europäischen Union (siehe auch [www.leipzig.de/statistik](http://www.leipzig.de/statistik) unter Veröffentlichungen) und die Parallelerhebung in 15 weiteren deutschen Städten einen Lösungs- oder zumindest einen Denkansatz. Die harten Daten zum Arbeits- und zum Wohnungsmarkt werden für Leipzig durch die subjektive Einschätzung der Befragten bestätigt. Die hohe Zustimmung der Leipzigerinnen und Leipziger zu der Aussage: „In den nächsten fünf Jahren wird das Wohnen in der Stadt angenehmer sein.“, lässt für Leipzig hoffen – auch hinsichtlich der demografischen Entwicklung.

**Autor:**

Dr. Josef Fischer, Stadt Leipzig

Telefon: ++49 (0)431 1232810, E-Mail: [josef.fischer@leipzig.de](mailto:josef.fischer@leipzig.de)



