Anlage 3 zur Niederschrift KiJuSoA-ö-30-05-11

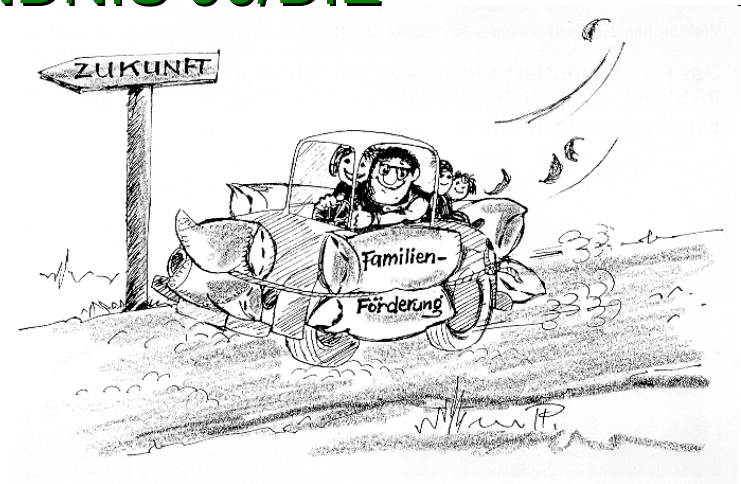
RESIDENZORT RASTEDE

Statistikdaten zur Vorlage - Nr. 2011/069

Ergänzungsantrag

„Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien und Antrag auf Förderung von Familien mit behinderten/pflegebedürftigen Familienmitgliedern“

der Gemeinderatsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN



Die folgenden Informationen wurden von der Verwaltung wertfrei zusammen getragen und dienen lediglich als Hilfestellung für eine Entscheidungsfindung!

- Welche Faktoren beeinflussen die Entscheidungsfindung bei der Wohnungssuche/ Grundstückssuche/Ortswechsel (**Ansiedlung**)?
- **Bevölkerungsstatistiken** allgemein und speziell Gemeinde Rastede
- Ergebnisse der Abfragen von Förderprogrammen anderer Kommunen
- Zusammenfassung

Wirkungsfaktoren

Ansiedlungen in der Gemeinde

Wichtig ist vorauszuschicken, dass Menschen ATTRAKTIVITÄT unterschiedlich bewerten!

Bevölkerungswachstum kann deswegen nicht per se als Indikator für Attraktivität oder als Ergebnis gezielter Wohnstandortwahl gewertet werden!

Quelle: BBSR-Bericht 2/2011- Zurück in die Stadt

Wirkungsfaktoren

Ansiedlungen in der Gemeinde

Entscheidungshilfen

- **Erschlossene Neubaupotentiale**
- **Gutes und günstiges Wohnraumangebot**
- **Hochschulstandort (Oldenburg)**
- **Vielfältige Bildungs-, Sport- und Kultureinrichtungen für alle Lebensaltersgruppen, Betreuungs-, Gesundheits- und Servicedienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrssysteme (auch ÖPNV)**
- **„Kurze Wege“ zu Einrichtungen**
- **Lebendige Wohnviertel**
- **„Grüne“ Wohnumgebung**
- **Nähe zu größeren Metropolen**
- **Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen**
- **Sichere Spielmöglichkeiten**

Quelle: BBSR-Bericht 2/2011- Zurück in die Stadt

Wirkungsfaktoren

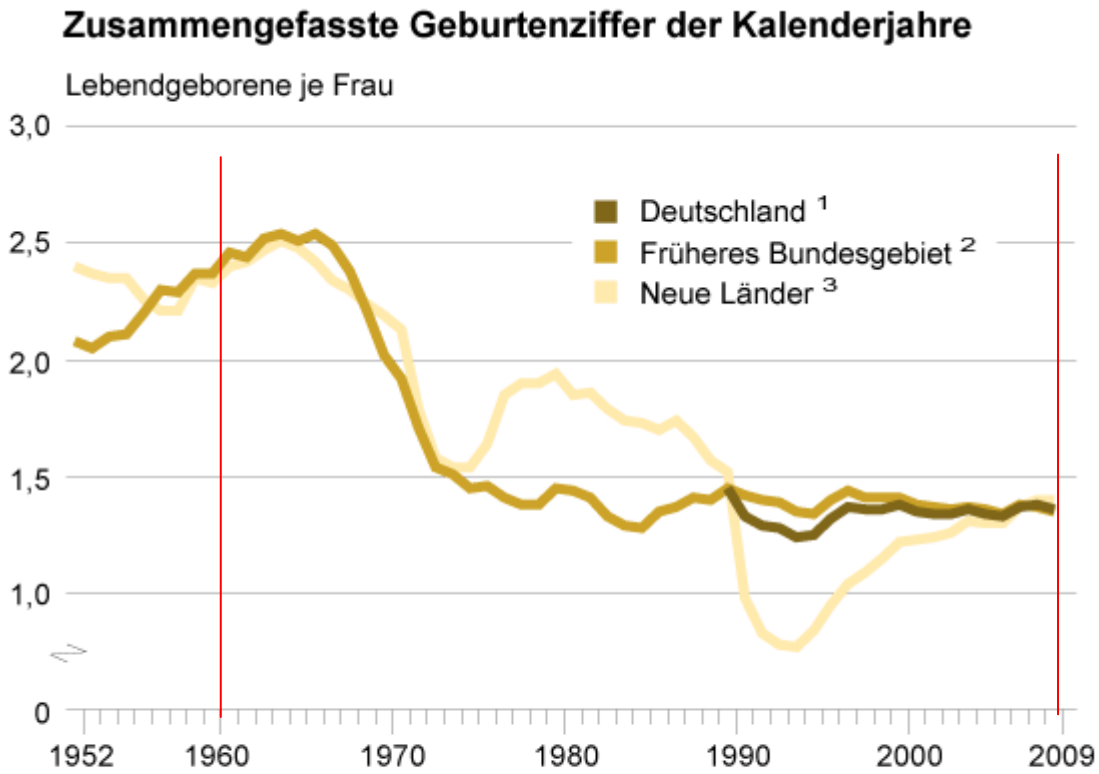
Ansiedlungen in der Gemeinde

Faktoren die Entscheidungsprozesse beeinflussen:

- **Kumulierende demografische Prozesse**
- **Ältere Menschen ziehen vorrangig ins Stadtumland (nähe zu Kindern – Randabwanderer)**
- **Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl ist vor allem das Verhalten junger Familien und derjenigen, die eine dauerhafte berufliche Position anstreben ausschlaggebend**
- **Trendwende zur Suburbanisierung, da das Wohnen im Umland mittlerweile fast genau so teuer ist wie das Wohnen in der Stadt**
- **Konjunkturelle Schwankungen im Wirtschaftsbereich beeinflussen direkt die Handlungsspielräume**
- **Wettbewerb um hoch qualifizierte Arbeitskräfte (Attraktivität ergibt sich aus sehr differenziert auf neue Technologien ausgerichteten Bildungs- und Arbeitsangebot)**

Quelle: BBSR-Bericht 2/2011- Zurück in die Stadt

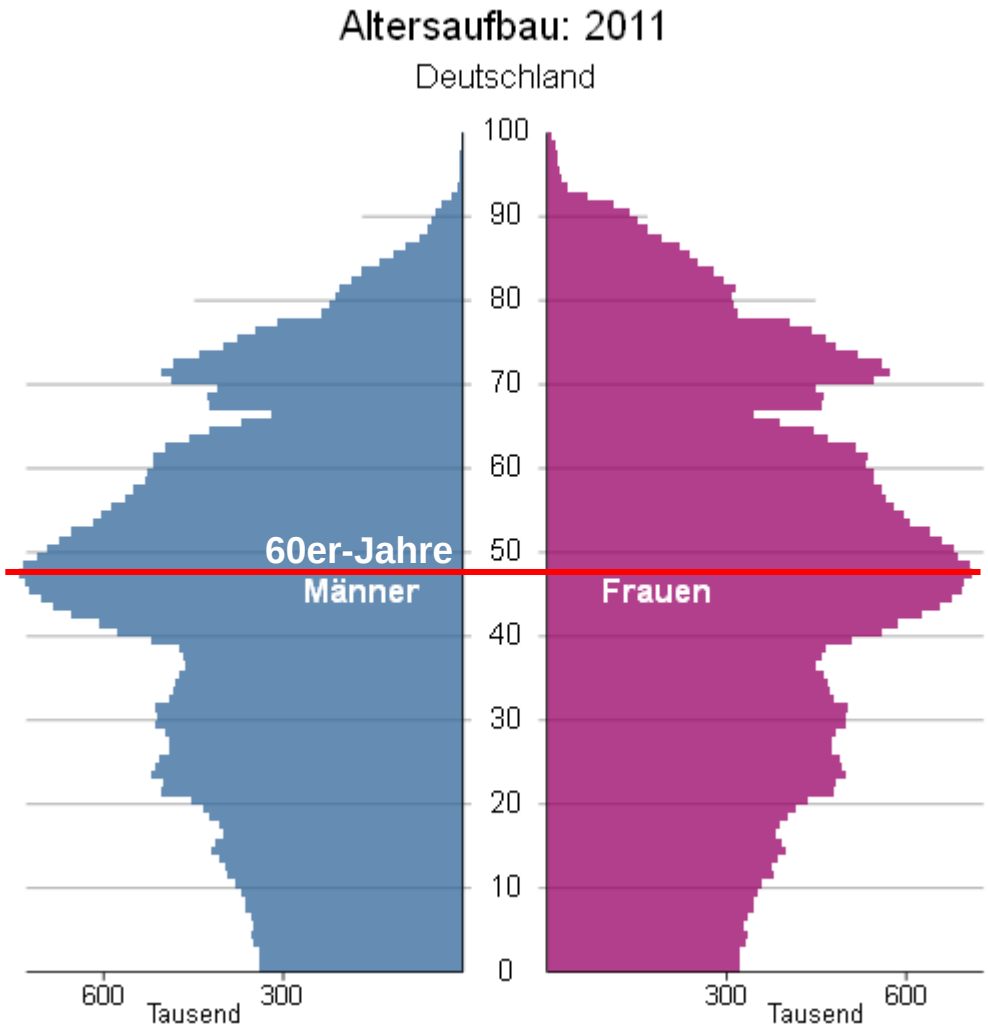
Bevölkerungsstatistiken

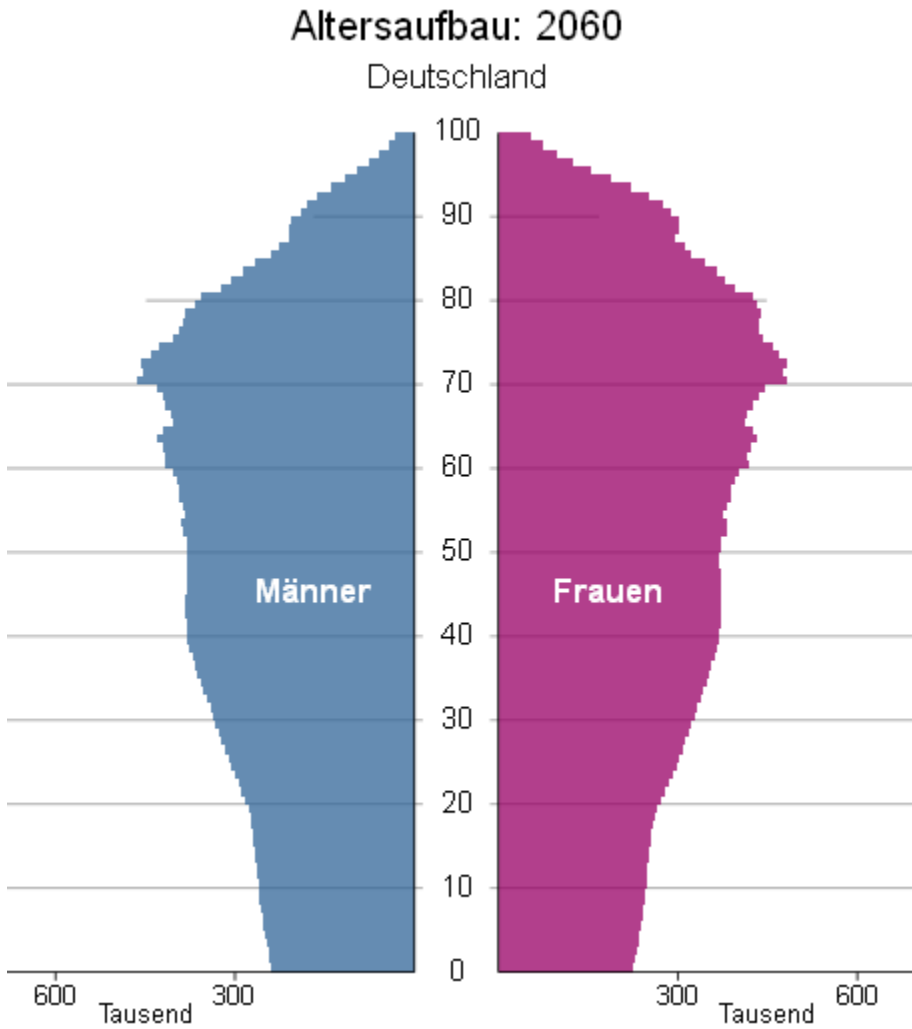


1 Ab 1990.
2 Ab 2001 ohne Berlin-West.
3 Ab 2001 ohne Berlin-Ost.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011

Bevölkerungsstatistiken



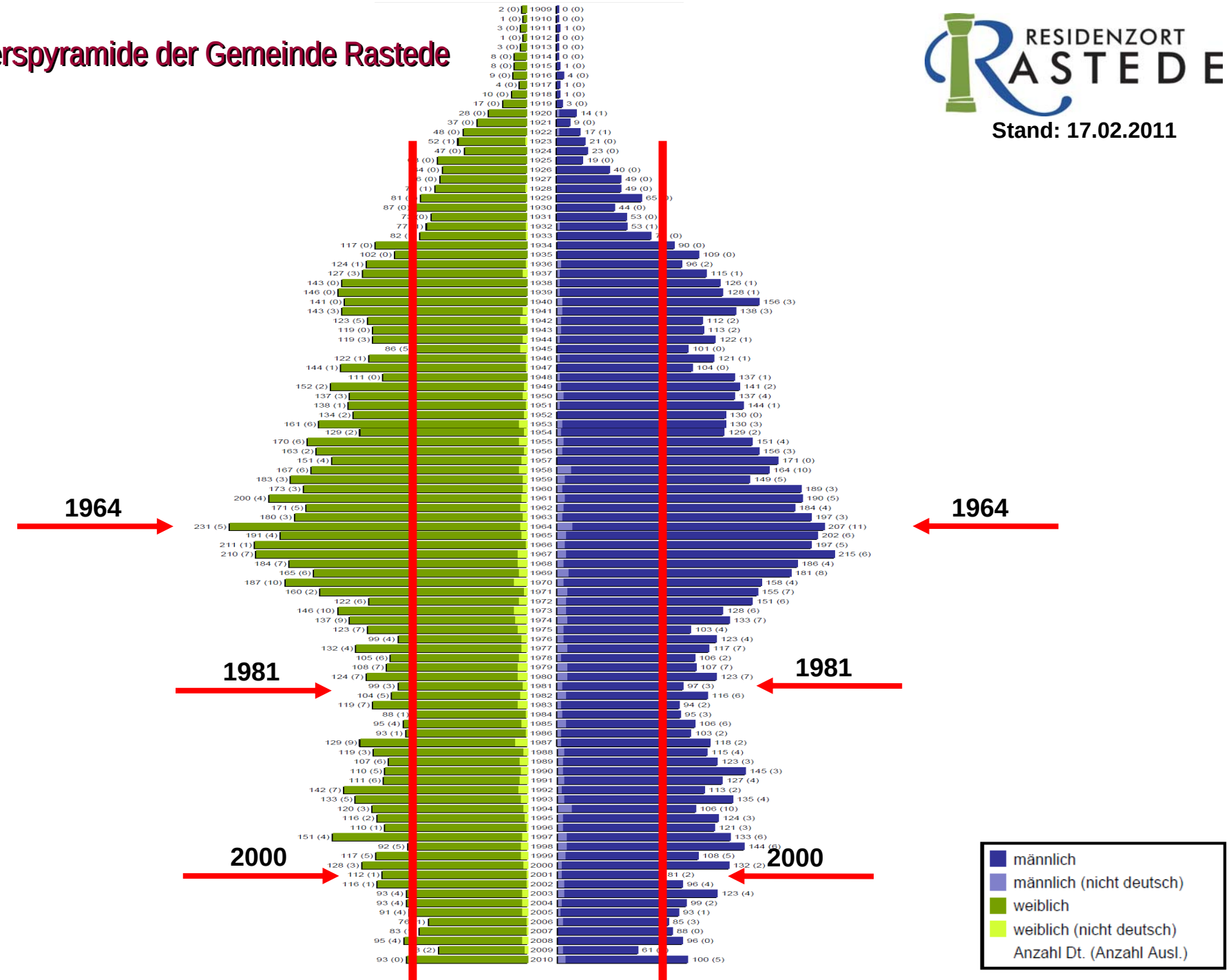


Quelle:Statistisches Bundesamt

Alterspyramide der Gemeinde Rastede

RESIDENZORT RASTEDE

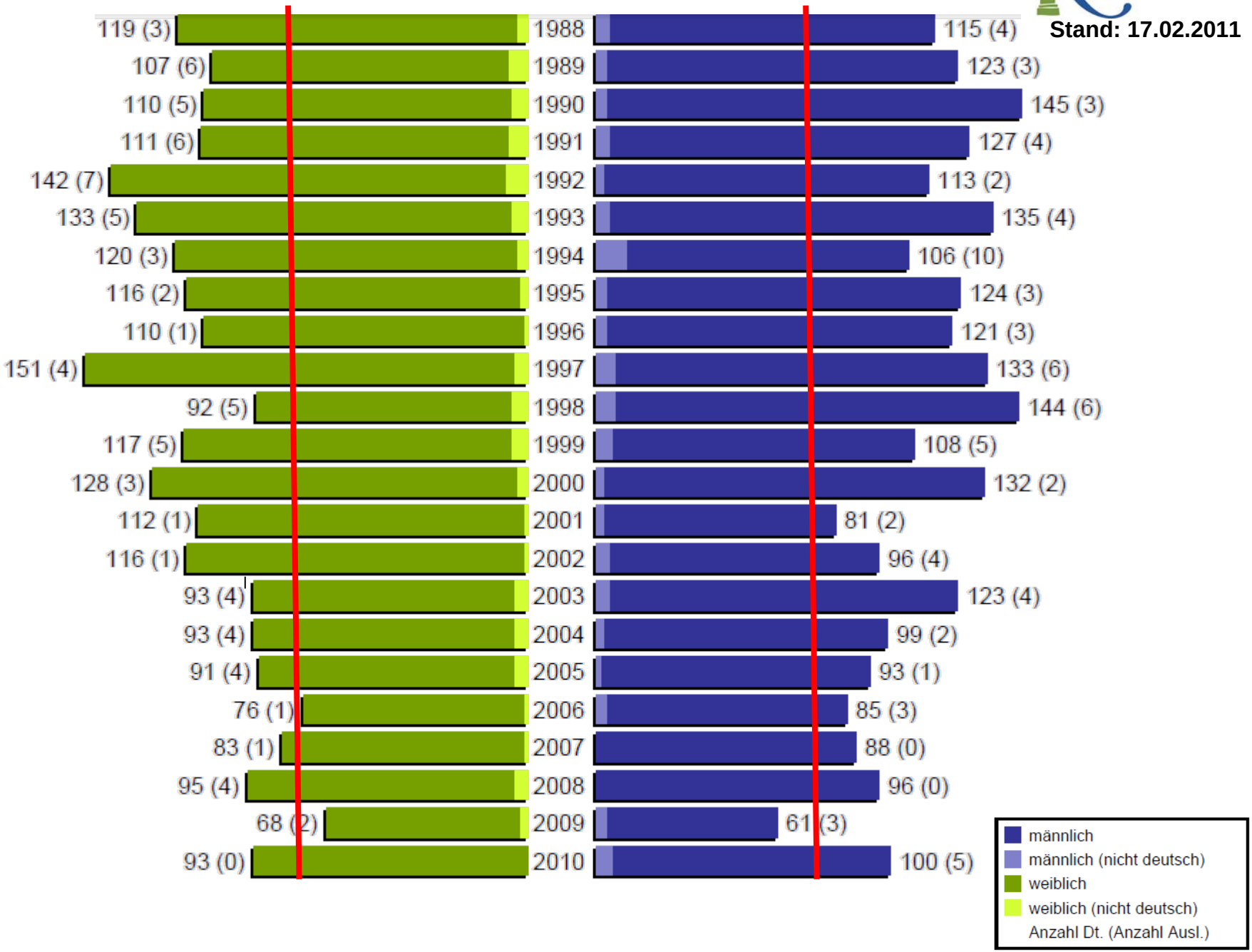
Stand: 17.02.2011



Alterspyramide der Gemeinde Rastede

RESIDENZORT RASTEDE

Stand: 17.02.2011



RESIDENZORT RASTEDE

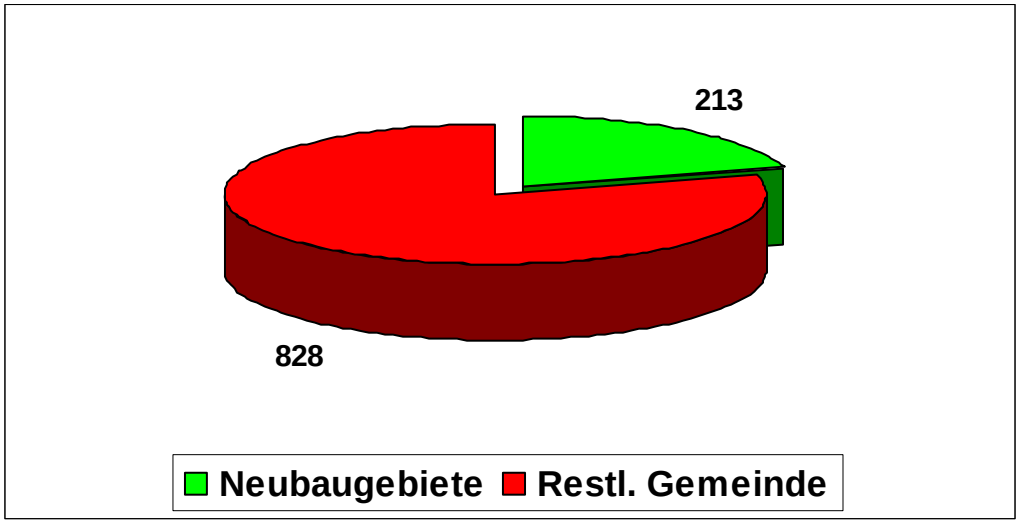
Stand: 17.02.2011

Straße	Baugebiet	Beginn Vermarktung	Ende Vermarktung	Altersstruktur			
				0-6	7-17	18-50	51-99
Donaustraße	Wahnbek/Donaustr.	2000	2005 abgeschlossen	21	29	70	14
Am Schießstand	Hahn-Lehmden	2001	2005 abgeschlossen	6	16	39	7
Hochbornteich	Hahn-Lehmden	2001	2005 abgeschlossen	7	18	42	5
Willehadstraße ab Hausnummer 7	Wahnbek	2003	aktuell, weitestgehend verm.	15	19	46	9
Hans-Hoffhenke-Ring	Wahnbek	2005	2009 abgeschlossen	16	18	71	17
Cornelius-Schmidt-Straße	Wahnbek	2005	2009 abgeschlossen	6	2	11	3
Koppelweg ab Hausnummer 12	Im Göhlen	2005	2007 abgeschlossen	25	39	84	13
Bogenstraße ab Hausnummer 39	Im Göhlen	2005	2007 abgeschlossen	12	7	39	0
Harry-Wilters-Ring	Im Göhlen	2005	2007 abgeschlossen	17	22	79	10
Ernst-Klische-Straße	Im Göhlen	2005	2007 abgeschlossen	7	1	17	2
Otto-Jaritz-Straße	Im Göhlen	2005	2007 abgeschlossen	8	6	20	6
Schoolkamp	Neusüdende	2005	2010 abgeschlossen	2	4	12	0
Rotdornweg	Hahn-Lehmden	2005	2010 abgeschlossen	19	11	39	4
Cäcilienring	südl. Schlosspark I BA	2006	aktuell, weitestgehend verm.	27	26	73	11
Friederikenstraße	südl. Schlosspark I BA	2006	aktuell, weitestgehend verm.	5	0	12	7
Fünfhäuserweg 2 bis 10 a nur gerade	Loy	2006	2010 abgeschlossen	8	4	18	1
Loyer Weg 22 bis 42 nur gerade	süd. Schlosspark II BA	2008	2009 abgeschlossen	5	1	13	4
Amalienstraße	südl. Schlosspark II/III BA	2009	aktuell, weitestgehend verm.	7	1	19	2
Adelheidstraße	südl. Schlosspark III BA	2010	aktuell, weitestgehend verm.	0	0	4	0

Der Einwohneranteil der genannten Neubaugebiete macht ca. 6% (1260) der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Rastede aus!

Stand: 17.02.2011

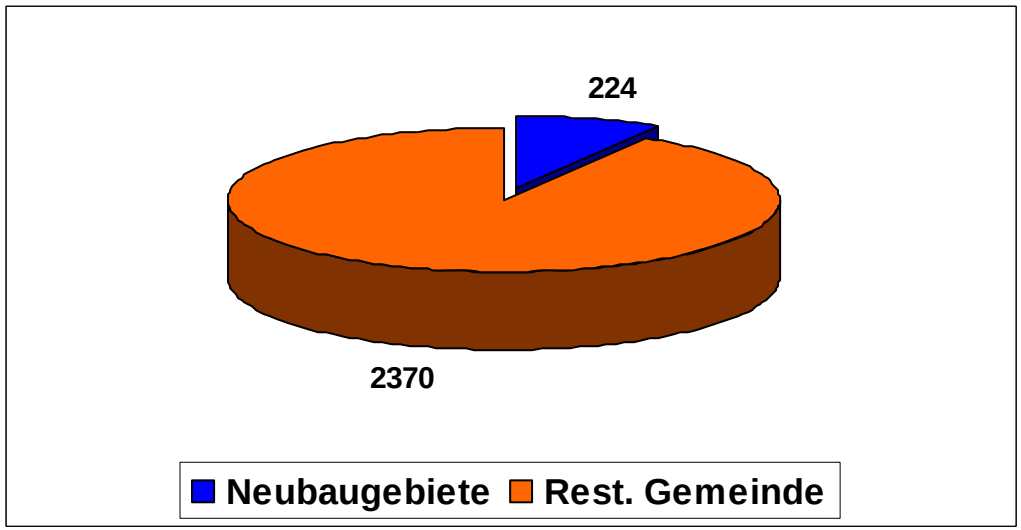
0 – 6 Jahre



Ca. 5% (1041) der Bevölkerung der Gemeinde Rastede ist bis 6 Jahre alt.

Ca. 20,5% der Kinder bis 6 Jahre leben in den aufgelisteten Neubaugebieten.

7 – 17 Jahre



Ca. 12,5% (2594) der Bevölkerung der Gemeinde Rastede ist zwischen 7 und 17 Jahre alt.

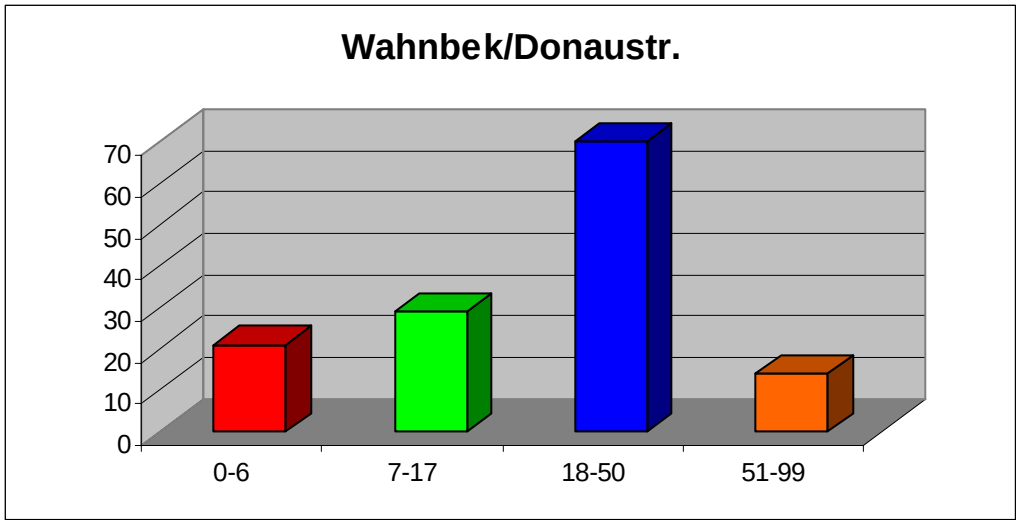
Ca. 8,6% der Kinder von 7 - 17 Jahren leben in den aufgelisteten Neubaugebieten.

RESIDENZORT RASTEDE

Stand: 17.02.2011

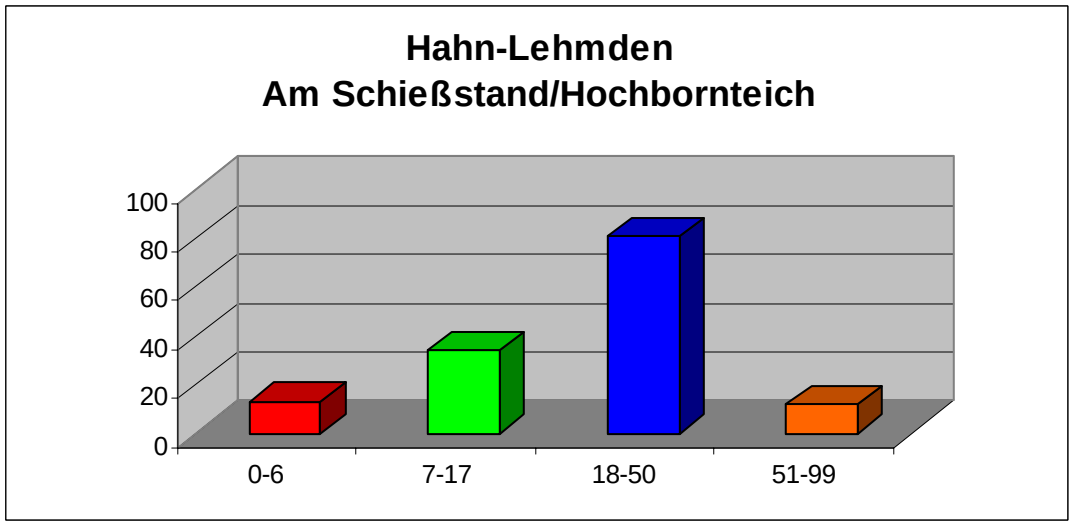
Vermarktung 2000 bis 2005

Bewohner insgesamt 134



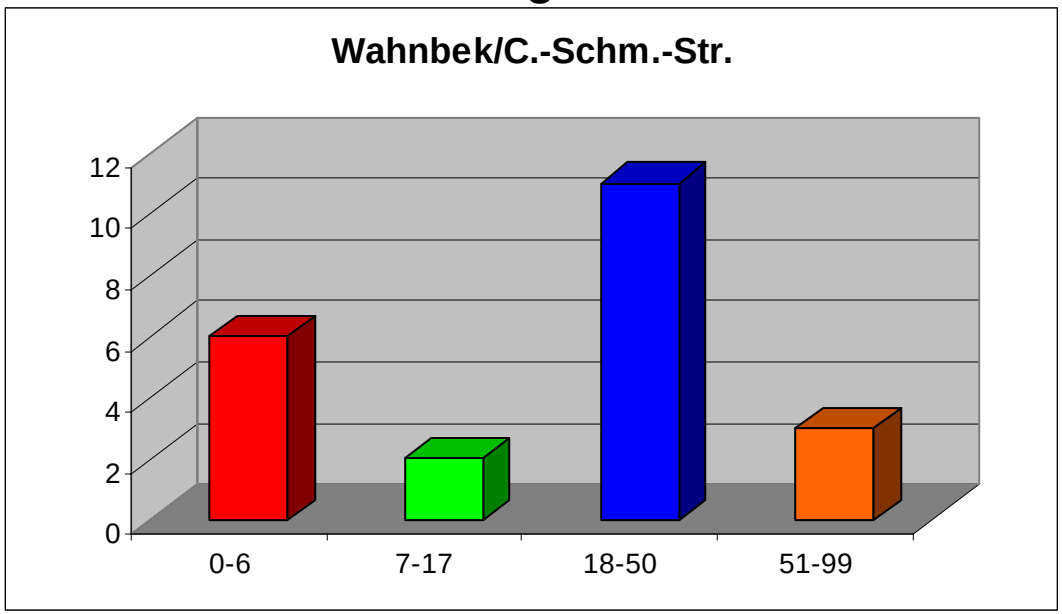
Vermarktung 2001 bis 2005

Bewohner insgesamt 140



Vermarktung 2005 bis 2009

Bewohner insgesamt 22

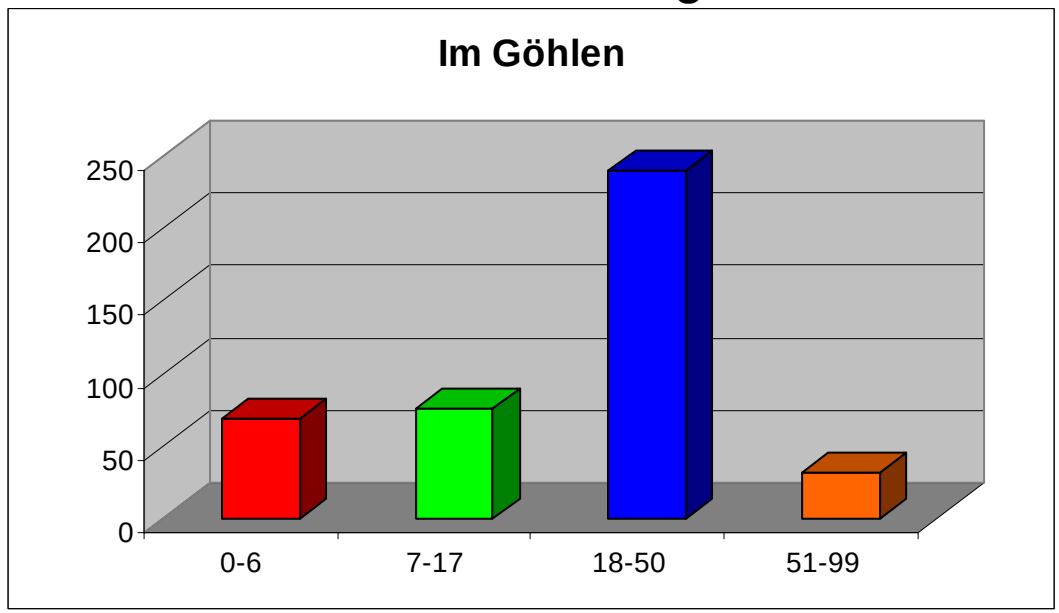


RESIDENZORT RASTEDE

Stand: 17.02.2011

Vermarktung 2005 bis 2007

Bewohner insgesamt 414

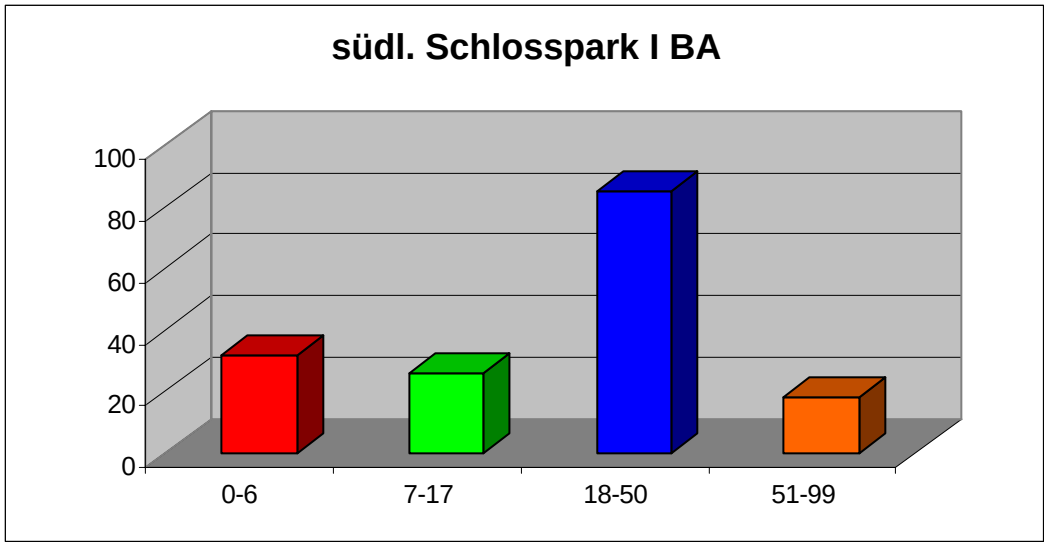


Vermarktung 2006 bis bis heute (weitestgehend vermarktet)

Bewohner insgesamt 161

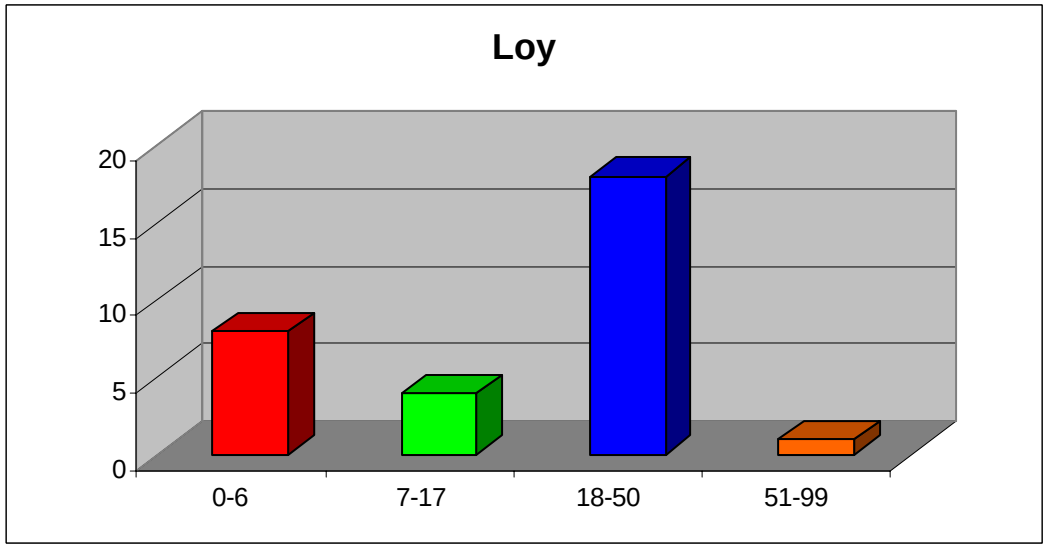
RESIDENZORT RASTEDE

Stand: 17.02.2011



Vermarktung 2006 bis 2010

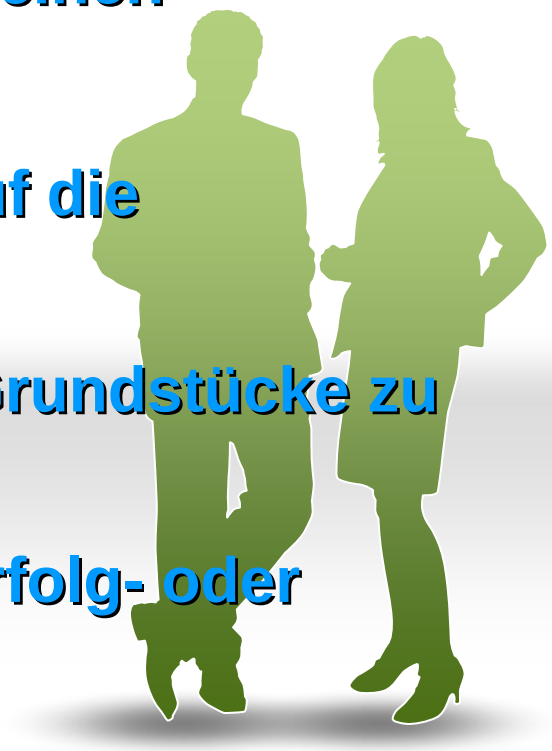
Bewohner insgesamt 31



Förderprogrammen anderer Kommunen

RESIDENZORT RASTEDE

- Nur wenige Kommunen überhaupt haben Förderprogramme
- Inhaltliche Ausgestaltung schwierig, um reinen Mitnahmeeffekt zu verhindern
- Bonus hat in der Regel keinen Einfluss auf die Kaufentscheidung der Interessenten
- Alibifunktion um schlecht vermarktbare Grundstücke zu verkaufen
- Keine verwertbaren Statistikdaten über Erfolg- oder Misserfolg von Förderprogrammen
- Fördertöpfe sind zu klein, um ernsthaft Wanderungsimpulse auszulösen



Zusammenfassung

RESIDENZORT RASTEDE

Antrag ergänzt bestehenden Antrag

Bis heute gibt es keine erkennbaren Resultate!

Befürchtungen / Erkenntnisse

Reiner Mitnahmeeffekt!

Kein Erfolg mit einseitiger Geldzuwendung!

Keine Erfolge anderer Kommunen / Bund!

Ortsveränderung

Erfolgt bei einer Perspektive für die Familie!

Notwendigkeit ?

Wie erfolgreich ist unsere bisheriges Verhalten ?

Quelle für die Power-Point-Darstellung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

BBSR-Berichte KOMPAKT

Zurück in die Stadt

oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?

2 / 2011

1 Konzept des Forschungsprojektes

Seit Anfang dieses Jahrzehnts verzeichnen zahlreiche deutsche Großstädte Einwohnerzuwächse. Zugleich ist eine abnehmende, in einigen Fällen sogar gestoppte Suburbanisierung zu beobachten. Fachkreise begrüßen diesen Trend, hat es doch den Anschein, als käme die Stadtentwicklung dem Ideal einer kompakten, Ressourcen sparenden Stadt näher. In Frage gestellt wird allenfalls, inwieweit die Tendenz sich flächendeckend durchsetzt.

In einem Ressortforschungsprojekt des Bundes soll herausgefunden werden, inwieweit das Wachstum geplant ist, d. h. ob es Resultat gezielter Strategien ist und unter welchen Bedingungen diese Strategien greifen. Weiterhin soll das Wachstum beurteilt werden.

Fragen sind:

- Was hat Bevölkerungszunahme mit Urbanität zu tun?
- Bedeutet eine positive Bevölkerungsentwicklung automatisch eine neue Attraktivität der Städte?
- Welche Prozesse und Strategien stecken hinter den Zahlen, wie schlagen sie sich in den Stadtquartieren nieder und wie sind sie zu bewerten?
- Bringt das statistisch feststellbare Städtewachstum auf der einen und die gebremste Suburbanisierung auf der anderen Seite die Stadtentwicklung einer kompakten, ausgewogenen, sozialverträglichen und Ressourcen sparenden Entwicklung näher?

Beteiligte und Bearbeitung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung bearbeitet das Projekt gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern aus zehn deutschen Großstädten mit steigenden Bevölkerungszahlen. In der Projektarbeit wird Zusammenarbeit auf unterschiedlichen Ebenen groß geschrieben: Erstens beteiligen sich in den Kommunen mehrere Ämter bzw. Fachbereiche, denn die Bearbeitung des gemeinsam entwickelten Fragenkatalogs verlangt sowohl Informationen aus der Städtestatistik als auch aus Stadtplanung und Stadtentwicklung. Zweitens wird im Rahmen des Projektes ein Austausch zwischen den Städten organisiert. Drittens arbeiten Kommunen und BBSR gemeinsam an der Auswertung, die im Sommer 2011 vorliegen wird. Ziel des Projektes ist es, die „neue Attraktivität der Städte" näher zu bestimmen, zu qualifizieren und sie von einem bloßen Anstieg der Bevölkerungszahlen zu unterscheiden.[1]

Folgende Kriterien bestimmten die Auswahl der Städte:

- Gesucht wurde nach Großstädten mit wachsender Bevölkerung. Ein bundesweiter Vergleich ergab, dass 40 von 77 deutschen Großstädten im Untersuchungszeitraum vom 31.12.2002 bis 31.12.2007 Bevölkerung hinzugewonnen haben – davon sechs mehr als vier Prozentpunkte. Die Städte wurden in dieser Hinsicht mit ihrem Umland verglichen.

- Die gleiche Analyse wurde auch für den Zehn-Jahres-Zeitraum von 1997 bis 2007 vorgenommen. Außerdem wurde die Bevölkerungs- der Beschäftigtenentwicklung gegenüber gestellt.

- Dann wurden die Großstädte herausgefiltert, die am Kooperationsnetzwerk der Innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) beteiligt sind. Die Mitgliedschaft der Städte an der IRB war Voraussetzung für die Teilnahme am Projekt, weil dadurch eine Reihe von Daten unmittelbar verfügbar ist und Ansprechpartner bekannt sind.

- Die zehn Städte Aachen, Bonn, Dresden, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, Köln, München und Potsdam wurden aus dem Kreis der IRB-Städte deshalb ausgewählt, weil sie die Heterogenität des Wachstums im Stadt-Umland-Kontext abbilden.

Innerstädtische Raumbeobachtung (IRB)

Die IRB gründet sich auf kleinräumige Daten unterhalb der Gemeindeebene. Auf Basis freiwilliger Kooperationsvereinbarungen werden intrakommunale Beobachtungseinheiten (Stadtteile) festgelegt, es wird ein Merkmalsprogramm abgestimmt und eine Typisierung von Stadtteilen sowie eine Festlegung des Umlandes vorgenommen. Die teilnehmenden Städte stellen die Daten in einem gemeinsamen Pool zur Verfügung, den alle Beteiligte für vergleichende Analysen nutzen können. Derzeit nehmen 49 Städte an der IRB teil. Diese Städte mit über 20 Mio. Einwohnern repräsentieren mehr als 80 % der deutschen Großstadtbevölkerung.

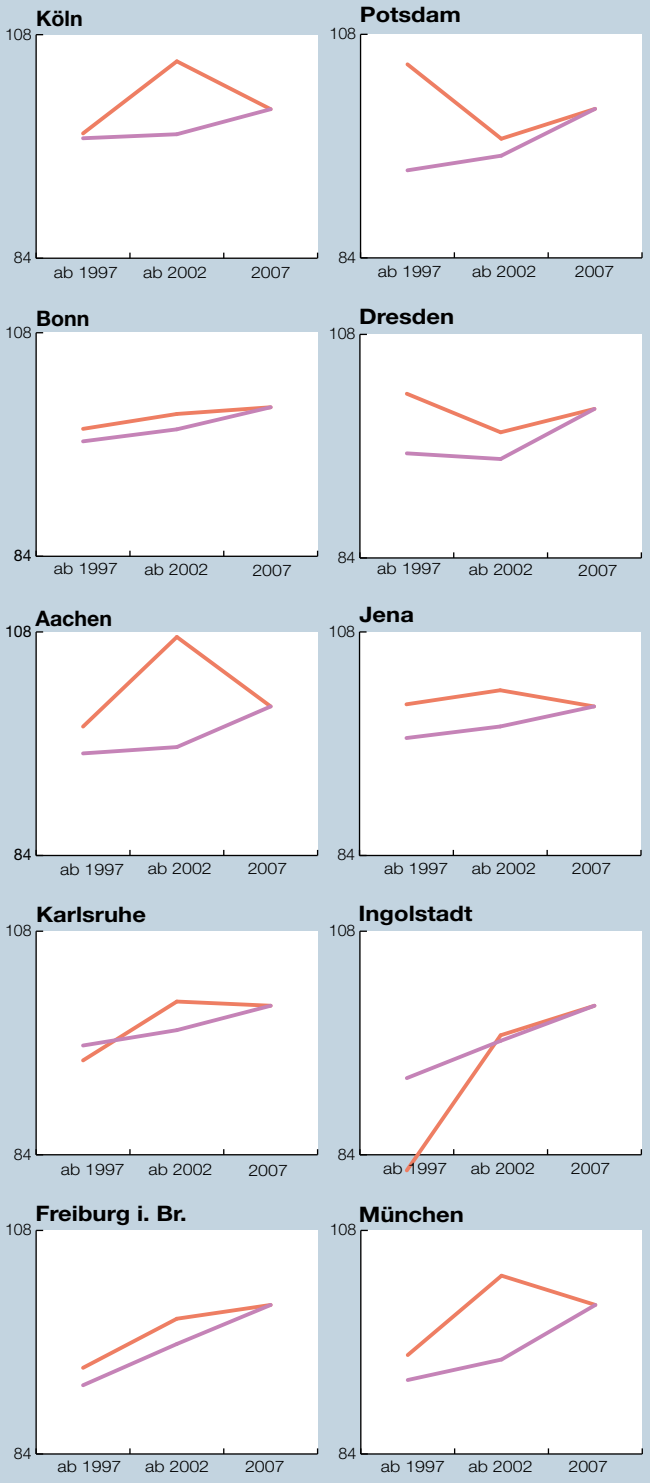
Seit dem Jahr 2002 stellt das BBSR gemeinsam mit den Städten die Daten zusammen und bereitet diese auf. Das BBSR nutzt die kleinräumigen Daten zur Analyse von Stadtentwicklungsprozessen, die für bestimmte Regionen, Stadt- oder Lagetypen verallgemeinerbar sind.

Zwei Zugänge sind bei der Projektbearbeitung zu unterscheiden: der quantitativ-aggregatstatistische auf der einen Seite und der qualitativ-phänomenologische auf der anderen. Der *quantitative Zugang* soll Aufschluss über Zuzugsschwerpunkte (räumlich und städtebaulich) im Stadtgebiet geben und über Bevölkerungsgruppen, auf die der Zuzug zurückzuführen ist. Die *phänomenologische Sicht* legt beobachtbare Verhaltensweisen bei der Wohnstandortwahl offen. Beide Blickwinkel müssen zusammengeführt werden, um Fehlschlüsse zu vermeiden. So ist ein Artefakt etwa die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in einigen Projektstädten. Die Bevölkerungszahlen stiegen damit von einem Jahr aufs folgende schlagartig an, ohne dass sich dieser Zuwachs real abbildet.

Deutlich wird bei einem tiefer gehenden Blick bis auf die Quartiersebene, dass die Statistiken nicht ohne Weiteres zur Bewertung von Attraktivität herangezogen werden können: In Stadtquartieren, in denen eine Baualtersepoche dominiert, kumulieren demografische Prozesse periodisch. Wenn beispielsweise in den 1980er Jahren entwickelte Quartiere in den vergangenen Jahren stagnierten oder schrumpften, so ist dies darauf zurückzuführen, dass die Kinder der dort lebenden Familien in die Phase gekommen sind, in der sie den elterlichen Haushalt verlassen. Da die so frei gewordene Wohn-

(1)
Auf www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2010/NeueAttraktivitaet/01_Start.html wird kontinuierlich über dem Projektverlauf und die Zwischenergebnisse informiert. Diese Plattform macht den Erfahrungsaustausch im Projekt einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich.

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in den Projektstädten 1997–2002–2007



Quelle: Laufende Raumbeobachtung

Datengrundlage: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

© BBSR Bonn 2011

fläche aber nicht auf den Markt kommt, lässt sich Attraktivität oder Nicht-Attraktivität aus jenen Prozessen nicht ableiten. Das skizzierte demografische Phänomen konzentriert sich in städtischen Randgebieten bzw. peripheren Stadterweiterungsgebieten. Es trägt außerhalb der Kernstädte zur Erklärung der zahlenmäßig „gebremsten“ Suburbanisierung bei.

Forschungsfragen

Als Leitlinie entwickelten die Projektbeteiligten einen detaillierten Fragenkatalog, der Grundlage für die Erarbeitung städtischer Fallstudien ist. Er umfasst allgemeine Fragen zur Ausprägung und Bewertung von Bevölkerungswachstum und Attraktivität. Überdies wurden Fragen zu speziellen Themenbereichen herausgegriffen. Die Bearbeitung des Katalogs soll zeigen, wie die Städte Ursachen und Folgen ihrer positiven Bevölkerungsentwicklung einschätzen. Die einzelnen Fragen sind folgenden Themenfeldern zuzuordnen:

- allgemeine Fragen zur Attraktivität der Stadt,
- Wohnungsmarktentwicklung und Präferenzen,
- „Urbanität“ – Zukunft des Städtischen,
- Verhältnis von Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung,
- soziale Segregation und Polarisierung.

2 Gemeinsamkeiten von Stadtstruktur und Stadtentwicklung

Zwischenergebnisse aus den Städten und ein zweitägiger Expertenworkshop haben grundsätzliche Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede im Detail offengelegt. Daraus lassen sich erste Schlüsse auf generelle „Attraktivitätsfaktoren“ und spezifische Bedingungen und Entwicklungen der einzelnen Städte ziehen. Gemeinsamkeiten zeigen sich sowohl bei den Ausgangsbedingungen als auch bei den Entwicklungsprozessen. Gemeinsam ist allen Städten z. B. eine negative Folge ihrer Bevölkerungszunahme: Es fehlt an preisgünstigem Wohnraum.

Voraussetzung für den Zuzug sind neue Wohnungen. Alle zehn Städte konnten Neubaupotenziale erschließen, teils größere Areale auf Brachflächen. Das allein ist jedoch noch kein Erfolgsfaktor. Wenn Städte kein altindustrielles Erbe zu bewältigen haben, wirkt sich dies positiv auf die Entwicklung von Wirtschaft und Bevölkerung aus: Das ist ein weiteres gemeinsames Merkmal der zehn Städte. Ohne tief greifenden und äußerlich sichtbaren Strukturwandel, der erst noch

ein neues Image erfordert, ist die Anziehungskraft offenbar höher. Der Blick auf die Beschäftigungssituation untermauert dies. In der Hälfte der Beispielstädte ist sie wesentlich positiver als im Durchschnitt der deutschen Großstädte. Dort nahm auch in den Kernstädten die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2001 bis 2005 so stark ab, dass im folgenden Konjunkturaufschwung erst 2007 der Stand von 2003 wieder erreicht wurde.

Nur zusammen mit einer stabilen Beschäftigtenentwicklung kann der Standortfaktor „Hochschule“ das Bevölkerungswachstum deutlich verstärken. Alle Projektstädte haben Hochschulen, meist dominiert der Zuzug junger Erwachsener in die Städte. Sie werden angezogen von den Ausbildungs- und Arbeitsmärkten der großen Städte. Dennoch stehen die Zahlen nicht nur für städtische Attraktivität. Sie bilden gleichzeitig die veränderte Bildungslandschaft ab: Der Anteil der 18- bis 29-Jährigen an der Bevölkerung in Deutschland lag während der vergangenen 15 Jahre zwischen 14 und 15 %. In den nächsten Jahren wird diese Alterskohorte stetig abnehmen, da die 6- bis 17-Jährigen als Nachfolgegeneration derzeit weniger als 12 % Bevölkerungsanteil haben. Zugenommen hat hingegen in den vergangenen Jahren der Anteil der Schulabgängerinnen und -abgänger mit allgemeiner Hochschulreife an einem Altersjahrgang. Derzeit beträgt er bundesweit 27 %. Auch die Studierendenquote ist entsprechend gestiegen, wovon noch alle Hochschulstandorte profitieren. So waren 2008 in Westdeutschland durchschnittlich 16,1 %, in Ostdeutschland sogar 17,5 % der Großstädterinnen und Großstädter zwischen 18 und 29 Jahre alt.

Studierende machen Quartiere attraktiv

Studierende tragen dazu bei, Quartiere zu lebendigen Vierteln mit Geschäften, Gastronomie und dezentralen Kulturangeboten zu formen. Solche Viertel sprechen dann durchaus unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an, sofern auch das Wohnungsangebot vielfältigen Präferenzen gerecht wird. Bekannt ist das Phänomen gut verdienender, beruflich erfolgreicher Singles, die in solch innerstädtische, studentisch geprägte Viertel, am liebsten in schöne Gründerzeitquartiere ziehen. In Universitätsstädten können viele Familien in diesem Segment nicht konkurrieren, denn studentische Wohngemeinschaften sind in der Lage, hohe Mieten für große Wohnungen zu zahlen. Das treibt die Preise. Fast alle Projektstädte sehen deshalb eine Herausforderung darin, junge Familien an die Stadt zu binden.

Im typischen Familiengründungsalter, also in der Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen, ist der Umlandwanderungssaldo in allen beteiligten Städten negativ, obwohl die Städte Bonn, Ingolstadt, Karlsruhe, München und Potsdam für diese Altersgruppe insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnen können. Die Wahl der Wohnung und des Wohnstandortes ist immer ein Kompromiss, Vor- und Nachteile werden gegeneinander abgewogen. Deswegen kommt es auf das Preis-Leistungsverhältnis an[2]. Die jungen Familien, die nicht von vornherein den individuellen Wohnungsbau an der Peripherie bevorzugen, entscheiden sich nur dann für eine Wohnung in der (Innen-)Stadt, wenn sie dort die städtischen Vorteile nutzen, Nachteile reduzieren und ihren gewünschten Wohnstandard finanzieren können.

Ältere Menschen ziehen oft ins Umland

Auch älteren Menschen wird die Nähe zu innerstädtischen zentralen Lagen unterstellt. Die Städtestatistik widerlegt dies für den Durchschnitt der Wanderungen der Generation 60plus. Wenn ältere Menschen umziehen, dann vorrangig ins Stadtumland. Dahinter steht, dass ältere Menschen häufig, etwa im Pflegefall, zu ihren Kindern ziehen, die als ehemalige Randwanderer heute im Umland leben. Eine grundsätzliche Präferenz älterer Menschen für das Wohnen im Umland lässt sich aus diesen Zahlen dennoch nicht ableiten. So ergibt sich etwa aus einer Wanderungsmotivstudie Aachens, dass der Anteil der Stadtrückkehrer an all denen, die aus dem Umland in die Kernstadt wandern, mit steigendem Lebensalter zunimmt.

Neben dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt verstärken auch ein Image prägendes historisches Stadtbild, Sehenswürdigkeiten sowie attraktive Natur- und Erholungsräume im Umland die Anziehungskraft der Stadtregion. Die Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort lässt sich eher in kleinteiligen, gewachsenen und durchmischten Strukturen suchen. Der Blick in die Projektstädte zeigt, dass diese eine besonders hohe Nachfrage erzeugen. So verzeichnet etwa Bonn in seinen dörflichen Stadtteilen besonders viele neue Einwohnerinnen und Einwohner.

Das Freizeitangebot zu verbessern, ist stadtpolitisch besonders bedeutsam. Damit rückt ein Standortfaktor in den Blick, der sich theoretisch auf die Interessen der Stadtbevölkerung zuschneiden lässt.

(2)
Beckmann, K.J.; Blotevogel, H.-H.; Driessen, K.; Münter, A.; Witte, A. (2007): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf das Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten. BBR-Online-Publikationen, Nr. 21/2007.

Umzüge und Wanderungen

In diesem Projekt geht es um Wohnungswechsel, die im Einwohnermelderegister der Projektstädte verzeichnet sind. Deshalb wird als Datengrundlage die Kommunalstatistik der IRB-Städte genutzt. Umzüge bezeichnen Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde, hier also innerhalb der administrativen Grenzen der Städte. Wanderungen bezeichnen Wohnungswechsel, bei denen die Gemeindegrenze überschritten wird. Hier werden Wanderungen zudem unterschieden in Nah- bzw. Umlandwanderungen, also aus angrenzenden bzw. in benachbarte Gemeinden, und Fernwanderungen, die über eine weiter reichende Distanz gehen.

3 Unterschiede und Spezifika

Die Unterschiede zwischen den Städten mit Bevölkerungswachstum sind deutlicher und für viele unerwartet zahlreicher als die Gemeinsamkeiten. Insofern werden hier Kurzberichte der am Projekt beteiligten Städte vorgestellt, die u. a. auf folgende Aspekte eingehen:

- regionaler Kontext,
- Arbeitsmarktstruktur und Beschäftigtenentwicklung,
- Struktur der Stadtwanderer und der Stadtteil-Milieus,
- Struktur und Lage der Zuzugsgebiete,
- Brachflächenpotenziale und Flächenengpässe,
- Ausprägung der städtischen Attraktivitätsfaktoren.

Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl ist vor allem das Verhalten der jungen Familien und derjenigen, die eine dauerhafte berufliche Position anstreben, ausschlaggebend. Deswegen werden bei den Wanderungsdaten insbesondere die der Klein- und Vorschulkinder, die der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen und die der zugehörigen Elterngeneration der 30- bis 44-Jährigen in den Blick genommen.

Aachen

(258 380 Einwohner am 31.12.2009)[3]

Die Stadt Aachen wird in ihrer Entwicklung stark durch ihre grenznahe Lage geprägt. Relationsverschiebungen bei Einkommen, Preisen und/oder Steuergesetzgebung zwischen Belgien, Deutschland und den Niederlanden haben stärkere Auswirkungen auf die Wanderungs- und Pendlerströme der Stadt und ihrer Stadtregion als die Entwicklung im angrenzenden Rheinland.

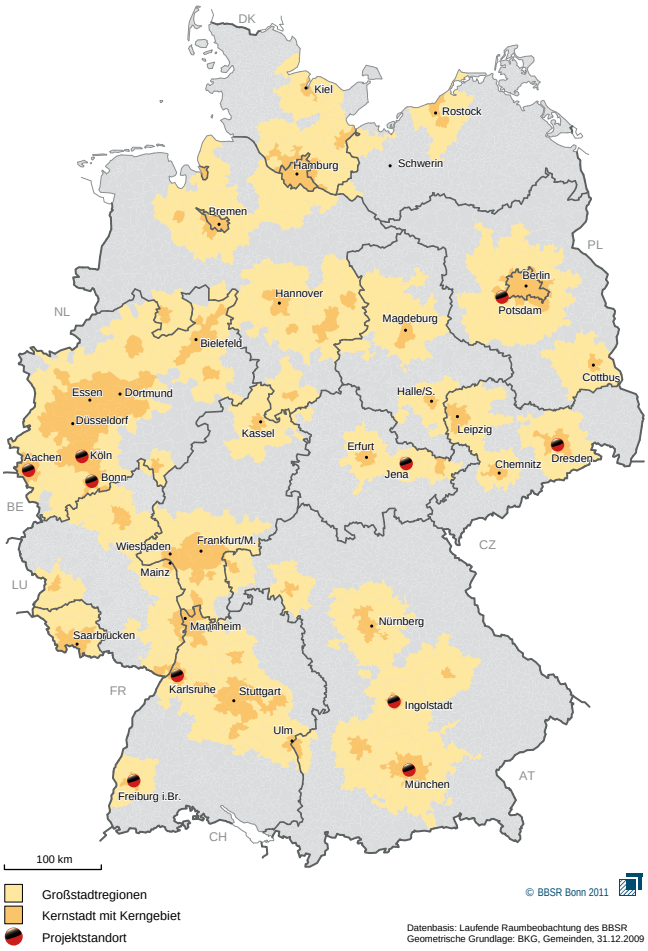
Die Stadt lebt zu einem Großteil von ihren vier Hochschulen, an denen im Wintersemester 2009/10 mehr als 42 000 Studierende eingeschrieben waren – bei einer wohnberechtigten Bevölkerung von knapp 250 000 Einwohnern (laut Einwohnermelderegister). Als Wissenschaftsstandort sind zahlreiche Arbeitsplätze durch die Risiken von Drittmittelforschung oder Firmenausgründungen geprägt. Seit 2002 hat die Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze dem Bundestrend entsprechend abgenommen. Folge: Mehr Menschen im erwerbsfähigen Alter wanderten ab.

Zuwanderung junger Erwachsener und aus dem benachbarten Ausland

Derzeit gewinnt Aachen nur in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen bis 24 Jahren an Bevölkerung – auch die Rückwanderung aus der Region zeigt nur für diese Altersgruppe einen positiven Saldo. Bei der Interpretation dieser Zahlen

(3)
Hier und im Folgenden jeweils Bevölkerung am Hauptwohnsitz gemäß Bevölkerungsfortschreibung der Statistischen Landesämter.

Projektstandorte



ist zu berücksichtigen, dass Aachen 2003 die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt hat. Das sorgte für einen zeitweiligen Anstieg der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Entsprechend den Wohnstandortvorlieben dieser Altersgruppe wachsen die Stadtteile der inneren Stadt seit Jahren am stärksten. Ansonsten fällt die Zuwanderung aus dem (nahen) Ausland auf.

Der Gesamtwanderungssaldo der Stadt erscheint hingegen sehr konjunkturabhängig: Nach Jahren des Bevölkerungswachstums zeigten die Jahre 2007 bis 2009 leichte Bevölkerungsverluste – insbesondere in der Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen, also in der Phase des Berufseinstiegs und der Familiengründung. Bemerkenswert ist, dass der Rückwanderungsanteil aus dem Umland mit zunehmendem Alter steigt, allerdings ohne bereits zu einem positiven Saldo zu führen.

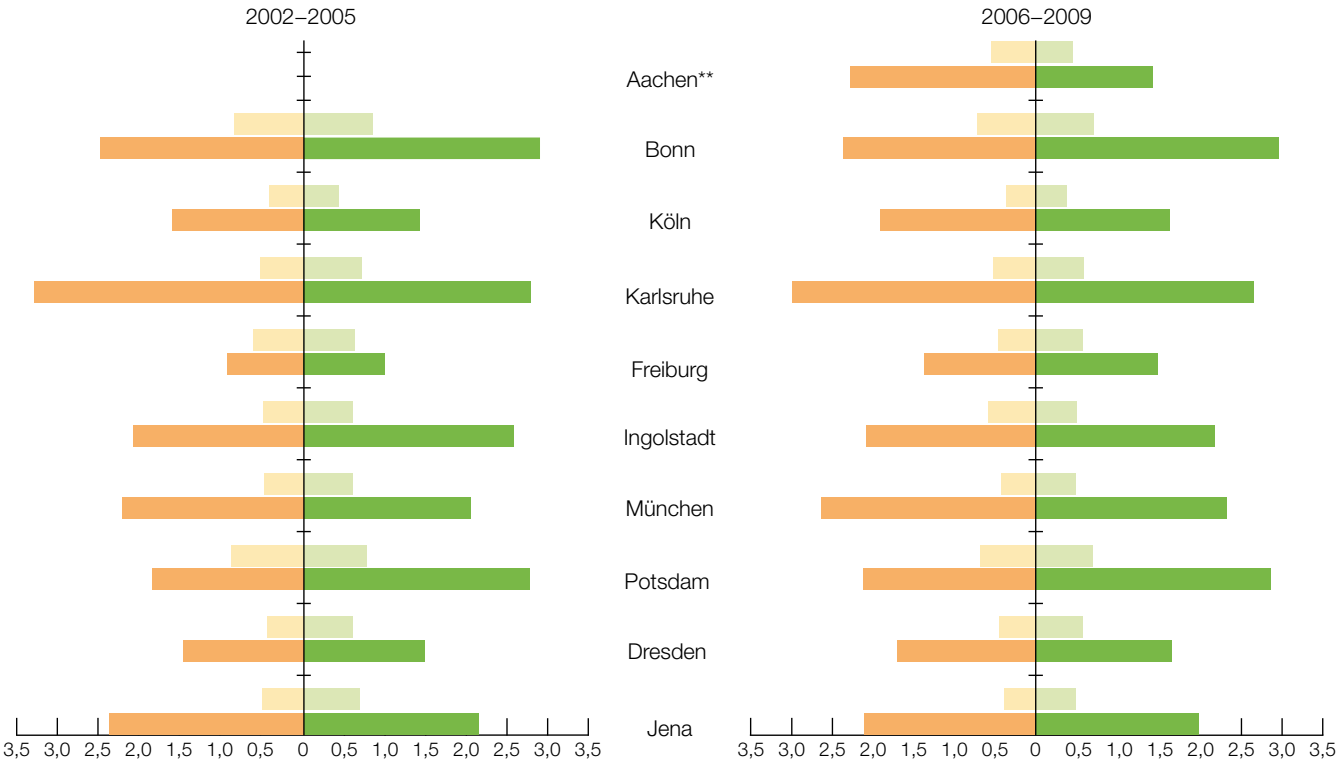
Studien, welche die Wanderungsmotive untersuchen, benennen als Attraktivitätsfaktoren: kurze Wege, gute Anbindung an Stadtzentrum oder an Stadtteilzentren mit Einkaufsmöglichkeiten, lebendige Wohnviertel auch in der Innenstadt, häufig grüne Wohnumgebung. Überregional gehören historisch bedeutsame Gebäude wie der Aachener Dom mit seiner Schatzkammer, die RWTH und die Grenznähe zum weithin bekannten Raumbild der Stadt. Problematisch sind nicht nur die Konjunkturabhängigkeit der wissenschaftsnahen Arbeitsplätze und die Perspektive abnehmender Studierendenzahlen, sondern auch der enge Wohnungsmarkt, auf dem besonders preiswerte Wohnungen für Familien fehlen.

Bonn

(319 841 Einwohner am 31.12.2009)

Bonn hat sich in den zwei Jahrzehnten nach dem Bonn-Berlin-Beschluss aus dem Jahr 1991 zu einem Politik- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Damit haben Stadt und Stadtregion den Strukturwandel gemeistert, den der Bund mit etwa 1,4 Mrd. Euro Ausgleichsmaßnahmen unterstützte. Bonn ist Standort der Unternehmenszentralen von Telekom, Deutscher Post und Postbank. Zahlreiche Bundesbehörden

Wanderungen über Stadtgrenzen, bis 5-Jährige je 1 000 Einwohner*, Durchschnitt 2002–2006 und 2006–2009



* Umlandwanderungen bezogen auf die Hauptwohnbevölkerung in den Städten Aachen, Bonn und Köln auf die wohnberechtigte Bevölkerung
** Aachen: keine Daten für Durchschnitt 2002–2005

Quelle: Innerstädtische Raumbeobachtung
Datengrundlage: Kommunalstatistik der IRB-Städte

© BBSR Bonn 2011

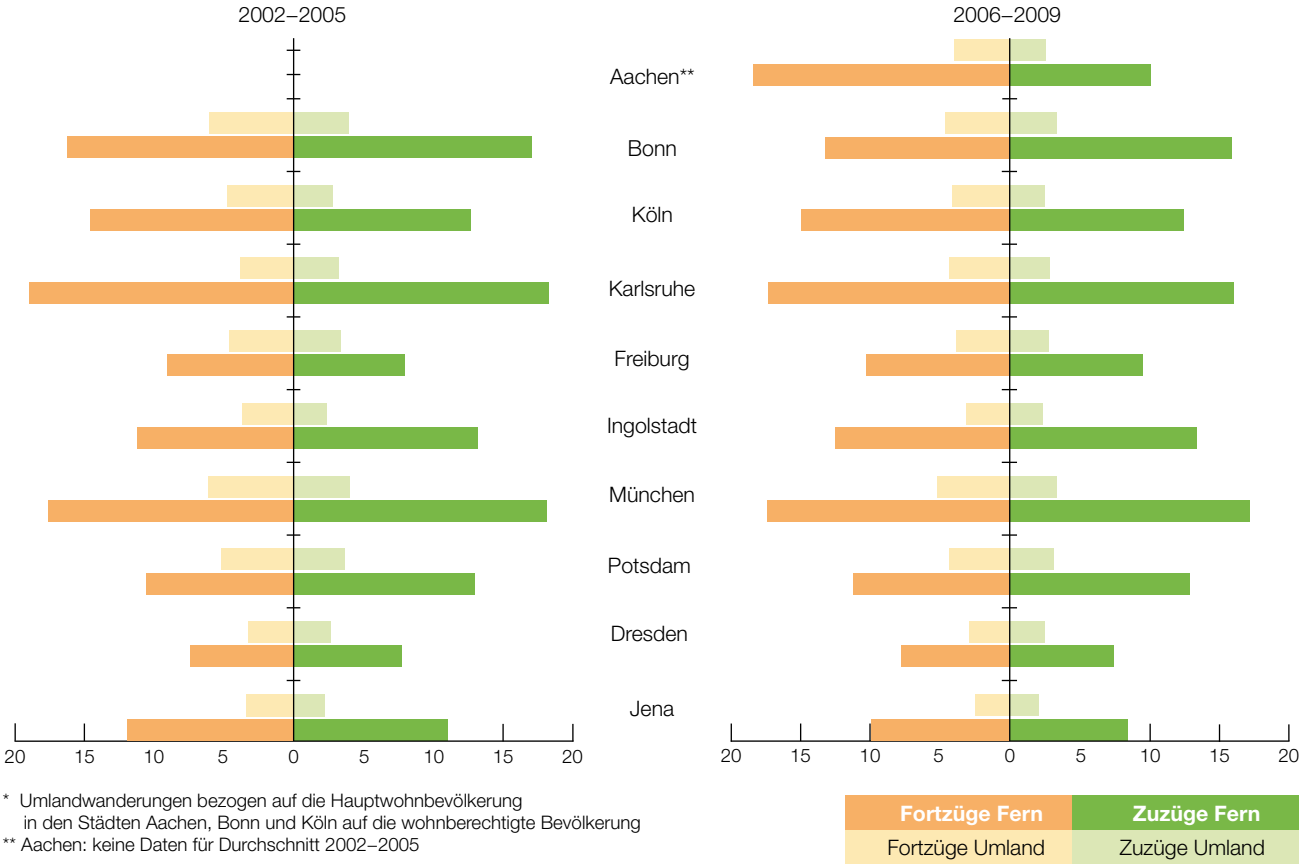
stützen den Arbeitsmarkt. Zusätzlich wurde im ehemaligen Regierungsviertel der UN-Campus aufgebaut. Die Universität gehört seit fast 200 Jahren zu den größten Hochschulen des Landes (im Wintersemester 2009/10 mit mehr als 26 000 Studierenden); zusammen mit ihrer Universitätsklinik zählt auch sie zu den wichtigsten Arbeitgebern der Stadt.

Bonn gewinnt Einwohnerinnen und Einwohner in nahezu allen Altersgruppen. Lediglich bei Klein- und Vorschulkindern sowie bei Seniorinnen und Senioren wandern mehr Personen in das Umland ab als hinzuziehen. Dass Zuzüge aus dem Ausland für alle Altersgruppen einen positiven Saldo aufweisen, ist eine weitere Besonderheit – fraglich ist, welche Zusammenhänge zum ehemaligen Hauptstadtstatus und der sich neu entwickelnden UN-City bestehen. In der Vierjahresspanne von 2006 bis 2009 zogen im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum davor zwar weniger Familien und Personen berufsbedingt nach Bonn. Gleichzeitig ging jedoch auch das Suburbanisierungsvolumen der entsprechenden Altersgruppen zurück, so dass sich per Saldo das Stadt-Umland-Verhältnis nicht geändert hat.

Wachstum der Bevölkerungszahl verknappt den Wohnraum

Die stetige Zuwanderung führt zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Trotzdem gibt es kleinräumige Nachfragegeschwankungen, die nicht unbedingt gleichzusetzen sind mit „attraktiv“ oder „nicht attraktiv“. Stadtteile mit starkem Bevölkerungsrückgang und solche mit starkem Bevölkerungszuwachs liegen z. T. dicht beieinander. Bevölkerungsrückgang ist zum einen für innenstädtische und innenstadtnahe Quartiere zu verzeichnen und zum anderen für in den 1960er und 1970er Jahren erbaute Stadtteile. Sie haben gemeinsam, dass dort viele Menschen im Alter zwischen 45 und 60 Jahren wohnen, deren Kinder häufig schon den Haushalt verlassen haben. Dadurch fehlt bei sinkenden Bevölkerungszahlen Wohnraum für Zuwandernde, ohne dass dies Schlüsse auf die Attraktivität der Standorte zuließe. Eine Phase des Bevölkerungsaustausches dürfte für diese Gebiete noch bevorstehen. Sofern es sich hierbei um großflächigen Geschosswohnungsbau handelt, zählen zu diesen Stadtteilen auch solche mit

Wanderungen über Stadtgrenzen, 30- bis 44-Jährige je 1 000 Einwohner*, Durchschnitt 2002–2005 und 2006–2009



* Umlandwanderungen bezogen auf die Hauptwohnbevölkerung in den Städten Aachen, Bonn und Köln auf die wohnberechtigte Bevölkerung
** Aachen: keine Daten für Durchschnitt 2002–2005

Quelle: Innerstädtische Raumbeobachtung
Datengrundlage: Kommunalstatistik der IRB-Städte

© BBSR Bonn 2011

vergleichsweise hoher Armutsquote, was auf eine soziale Polarisierung in der Stadt verweist. Bevölkerungszunahme korreliert zum einen mit Neubautätigkeit – in den meisten Fällen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Zum anderen verzeichnen Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre, in die vor allem junge Paare und Familien ziehen, einen Zuwachs. Besonders beliebt scheinen Standorte mit dörflichem Charakter nahe lebendiger innerstädtischer Standorte. Was Bonn attraktiv macht, ist das Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen und die polyzentrische, kleinteilige Stadtstruktur (viele Dörfer in der Stadt). Hinzu kommen eine reizvolle landschaftliche Lage am Rhein und die gleichzeitige Nähe zum noch größeren Metropolkern Köln. Beides bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Dresden

(517 052 Einwohner am 31.12.2009)

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden zählt neben Berlin und Leipzig zu den drei großen Städten Ostdeutschlands. Zusammen mit den Regionen um Chemnitz-Zwickau und Halle-Leipzig bildet Dresden die „Metropolregion Sachsendreieck“. Weiterhin ist die Nähe zum Dreiländereck Deutschland-Polen-Tschechien („Tor zu Osteuropa“) bedeutsam: Prag liegt nur etwa 150 km entfernt, Wroclaw/Breslau etwa 230 km. Dresden wächst deutlich stärker als die umliegende Region, obwohl das gesamte Elbtal wie auch das angrenzende Erzgebirge landschaftlich reizvoll und touristisch gut erschlossen sind.

Dresden ist nicht nur traditionell ein starker Hochschulstandort mit derzeit neun Hochschulen, an denen mehr als 40 000 Studierende eingeschrieben sind. Die Stadt ist auch durch das verarbeitende Gewerbe geprägt. Zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Mikroelektronik, Informations- und Biotechnologie sowie Elektrotechnik nutzen die Nähe der Universität und zahlreicher Forschungsinstitute. Als touristisches Ziel ist Dresden weltweit bekannt. Der Tourismus wird stark durch Kulturereignisse gestützt. Der Dresdener Neumarkt im historischen Zentrum wurde in den vergangenen Jahren gezielt als „städtebauliches Schaufenster“ aufgewertet. Zusammen mit der Messe und einem neuen Kongresszentrum setzt die Stadt zudem auf Kongress- und Tagungsgäste. Alles in allem kann Dresden so nicht nur Bevölkerungsgewinne, sondern auch wachsende Beschäftigtenzahlen verzeichnen.

Zuwanderung aus dem Umland

Wie alle ostdeutschen Hochschulstandorte profitiert die Stadt stark von Menschen, die bildungs- und berufsbedingt zuwandern. Suburbanisierungsverluste sind hauptsächlich für Familien mit Klein- und Vorschulkindern zu registrieren. Im Vergleich zu den meisten anderen Städten verliert die Stadt keine Seniorinnen und Senioren, sondern kann positive Wanderungssalden für diese Bevölkerungsgruppe ausweisen. Allerdings fielen die Fernwanderungssalden für Familien- und Berufswanderung im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2009 nicht mehr positiv aus wie noch in den vier Jahren zuvor. Dass die Wanderungen ins Umland zeitgleich für diese Alterskohorten abgenommen haben, kann die ausbleibenden Fernwanderungsgewinne nicht ausgleichen. So gewinnt auch Dresden in jüngster Vergangenheit vor allem innerhalb der jüngeren Alterskohorten, die zur Ausbildung in die Stadt ziehen.

Durch umfangreiche Sanierung der Gründerzeitquartiere ziehen vor allem die Wohngebiete der inneren Stadt neue Einwohnerinnen und Einwohner an. Vor allem Studierende und jüngere Erwerbstätige suchen sich urbane, dicht besiedelte Quartiere. Aber auch die infrastrukturell gut ausgestatteten Plattenbaugebiete verzeichnen in den letzten Jahren wieder einen Einwohnerzuwachs. Um weitere Wohnwünsche erfüllen zu können, setzt die Stadt auf Brachflächenmobilisierung. Der neue Flächennutzungsplan enthält zudem ein Grünflächenkonzept.

Freiburg

(221 924 Einwohner am 31.12.2009)

Freiburg im Breisgau liegt im Oberrheingraben am Rande des Schwarzwalds, unweit von Basel und Straßburg. Unter den Städten Baden-Württembergs weist Freiburg seit Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum auf. Auch die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter steigt leicht.

Die Stadt ist regionales Wirtschaftszentrum. Es dominieren der Dienstleistungsbereich und der Öffentliche Dienst. Größte Arbeitgeber der Stadt sind die Universität mit dem Klinikum sowie zahlreiche Landes- und untergeordnete Behörden. Im Wintersemester 2009/10 zählten die Hochschulen mehr als 28 000 Studierende. Außerdem spielt der Tourismus eine bedeutende Rolle. Obwohl Freiburg nie Industriestadt war, unterstützt die Nähe zur Universität die Ansiedlung kleinerer Unternehmen aus den Bereichen Bio-, Informations-, Medien-, Medizin- und Solartechnik.

Neue Stadtquartiere als Innen- und Außenentwicklung

Der Bevölkerungsanstieg ging in den 1980er und 1990er Jahren vor allem mit mehr Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor einher. Er war bestimmt von Wanderungsgewinnen aus dem gesamten Bundesgebiet und dem Ausland. Dagegen ist das Wachstum in den vergangenen zehn Jahren eher durch eine starke Zunahme der Studierenden und durch gleichzeitigen Rückgang der Abwanderung ins Umland gekennzeichnet. Der Trend, dass auch das Freiburger Umland von Wanderungsgewinnen profitiert, scheint sich nicht mehr fortzusetzen. Auch das Bevölkerungswachstum der Stadt Freiburg beruht derzeit vor allem auf der weiterhin ansteigenden Studierendenzahl. Eine Besonderheit ist der ebenfalls positive natürliche Saldo, der auf vergleichsweise viele junge Familien in der Stadt schließen lässt. Ein Grund für den Rückgang der Suburbanisierung könnte darin zu finden sein, dass das Wohnen im Umland mittlerweile fast genau so teuer ist wie das Wohnen in der Stadt.

Bei den Zuzugsschwerpunkten innerhalb der Stadt sind neue Stadtquartiere von den Entwicklungen im Bestand genauso zu unterscheiden wie die Entwicklung in der inneren Stadt von der in den ländlich geprägten Freiburger Ortsteilen. Mit den neuen Stadtteilen Vauban (Konversion, Innenentwicklung) und Rieselfeld (Außenentwicklung) konnte der vorher feststellbare Siedlungsdruck – vor allem für Familienhaushalte – teilweise aufgefangen werden. Beide Gebiete wurden etwa zu drei Vierteln aus anderen Freiburger Stadtteilen und zu einem Viertel durch Zuzüge von außerhalb besiedelt. Die Studierenden wählen ihren Wohnsitz bevorzugt in der Nähe der universitären Einrichtungen, vor allem aber innenstadtnah. Dabei liegen die davon profitierenden Stadtteile der inneren Stadt im Preisniveau sogar höher als andere. Innenstadtferne Stadtteile können vom studentischen Wohnen zumeist nur in besonders preiswerten Teillagen profitieren.

Segregationseffekte sind sowohl hinsichtlich bestimmter Bevölkerungsgruppen (insbesondere Arbeitslose und Ausländer) als auch hinsichtlich der Baustruktur (dichte Innenstadt versus Ein- und Zweifamilienhaus-Stadtteile) zu verzeichnen. Dabei scheinen Images eine bedeutende Rolle zu spielen, da diese sich wesentlich langsamer ändern, als es die faktische sozialräumliche Struktur vermuten lässt. Dass z. B. die neuen Quartiere vergleichsweise milieuhomogen bezogen werden, lässt in Zukunft für diese Gebiete gleichartige Lebenszykluswellen erwarten.

Als Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung werden genannt: die Lage im Dreiländereck mit Vorzügen bei den Konsum- und Freizeitangeboten, die Möglichkeiten zum kulturellem Austausch, die als überdurchschnittlich empfundene Lebensqualität in der Stadt, das gute Bildungs- und Arbeitsplatzangebot und die Umsetzung entsprechender stadtentwicklungspolitischer Maßnahmen. Die Freiburger Stadtentwicklung hat in den vergangenen Jahren auf die Ausweisung vieler Wohnbau- wie gewerblicher Bauflächen hingewirkt. Seit 2006 setzt der Flächennutzungsplan auf Ressourcen sparende Innenentwicklung, die sich an einer kommunalen Bevölkerungsprognose, einem Siedlungsflächenmonitoring und städtischer Raumbeobachtung orientiert. Trotzdem: Bevölkerungswachstum bedeutet auch in Freiburg nicht automatisch bzw. ausschließlich Urbanität oder Attraktivität.

Ingolstadt

(124 387 Einwohner am 31.12.2008)

Ingolstadt liegt in Oberbayern an der Donau. Die Stadt hat erst 1989 die 100 000-Einwohner-Marke übersprungen und ist damit nicht nur die jüngste, sondern auch die seither am schnellsten gewachsene Großstadt in Deutschland. Infolge der Gebietsreform 1972, als der ehemalige Landkreis Ingolstadt aufgeteilt wurde, verfügt die heutige Stadt über sehr viel Fläche und eine entsprechend geringe Einwohnerdichte von weniger als 1 000 Einwohnern pro km^2. Das Stadtbild ist dadurch bis heute geprägt durch eine verhältnismäßig kleine Innenstadt mit städtisch geprägter Baustruktur und weit ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Viele Außenbezirke der Stadt sind bis heute eher dörflich geprägt.

Ingolstadt unterscheidet sich in einem zentralen Attraktivitätsfaktor von den anderen Untersuchungsstädten: Die Wirtschaftsstruktur wird überwiegend vom verarbeitenden Gewerbe, vor allem dem Automobil- und Maschinenbau geprägt. Dominant für den Arbeitsmarkt ist die Audi AG: Rund ein Drittel der knapp 100 000 Erwerbstätigen sind in diesem Unternehmen beschäftigt. Werden zudem auch das Güterverkehrszentrum und die mit der Automobilindustrieindustrie verbundenen Betriebe und Unternehmen berücksichtigt, hängt etwa die Hälfte aller Arbeitsplätze an dieser Branche – davon sind zwei Drittel Vollzeitarbeitsplätze für Männer.

Bevölkerungsgewinne nicht nur bei jungen Erwachsenen

Übereinstimmend mit dieser Monostruktur verlief die Stadtentwicklung stark marktgesteuert. Konjunkturelle Schwankungen im betreffenden Wirtschaftsbereich beeinflussen direkt die Handlungsspielräume der Kommune: So lag laut einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit nach der jüngst überstandenen Krise die örtliche Arbeitslosenquote im September 2010 wieder

bei nur 2,7 % – weit unter dem Landes- oder gar Bundesdurchschnitt. Zwar beheimatet Ingolstadt auch zwei Hochschulen, nämlich die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt mit knapp 900 Studierenden und seit 1994 die Hochschule für angewandte Wissenschaften mit 2 800 Studierenden. Die Bedeutung als Hochschulstandort verliert sich jedoch in der „Auto-Stadt".

Vor allem junge Erwachsene bis 29 Jahren ziehen nach Ingolstadt, um zu studieren oder dort zu arbeiten. Aber auch in der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen – u. a. auch Familien – zeigen sich Wanderungsgewinne. Diese Neubürgerinnen und -bürger suchen meist das Ein- oder Zweifamilienhaus jenseits der Innenstadt. Studierende zieht es hingegen ins Zentrum, wo für sie u. a. Studentenwohnungen gebaut wurden. Abwanderungen gibt es in Wohngebieten mit unsanierter Bausubstanz oder sozialstrukturellen Problemen. Ein Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund von rund 40 % geht in der Stadt mit einer relativ hohen Segregation der Ausländer einher. Dem versucht die Stadt u. a. durch Bildungsinitiativen und Eigentumsförderung zu begegnen.

Als regionales Wirtschaftszentrum verfügt Ingolstadt über sehr starke Pendlerverflechtungen. Die Bahnstrecke nach München wird täglich von zahlreichen Erwerbstätigen genutzt. Insgesamt wohnen nur 57 von 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ingolstadt. Dass das Firmengelände von Audi im Stadtrandbereich liegt, fördert die Wohnortsuche in benachbarten Gemeinden: So wohnt nur etwa ein Drittel der bei Audi Beschäftigten in Ingolstadt, ein weiteres Drittel im angrenzenden Landkreis Eichstätt und die Übrigen wohnen noch weiter von Ingolstadt entfernt.

Ingolstadt hat eine weitgehend erhaltene historische Altstadt mit zahlreichen Baudenkmälern; zahlreiche Parks, Grünanlagen und (Au-)Wälder prägen das Stadtbild. Die wesentliche Anziehungskraft der Stadt dürfte jedoch von den Arbeitsplätzen ausgehen.

Jena

(104 449 Einwohner am 31.12.2009)

Jena ist seit 1558 Universitätsstadt. Heute ist die Stadt mit mehr als 25 000 Studierenden der wichtigste Hochschulstandort Thüringens. Nach der deutschen Einheit wandelte sich die Stadt von einer zu DDR-Zeiten bedeutenden Industriestadt („Carl Zeiss" war mit 60 000 Beschäftigten das größte Kombinat der DDR) zu einer Wissenschaftsstadt. Städtebaulich ist Jena geprägt durch das Nebeneinander der historischen Altstadt samt gründerzeitlicher Stadterweiterung und den südlich gelegenen Plattenbausiedlungen Winzerla und Neulobeda. In Neulobeda, dem größten Stadtteil Jenas, wohnen mehr als 20 000 Menschen.

Heute zählt Jena zusammen mit Erfurt und Ilmenau zum Thüringer Technologiedreieck. Neben dem Hochschulbereich bieten vor allem die in den beiden vergangenen Jahrzehnten entstandenen „Neue-Markt"-Unternehmen Arbeitsplätze für hochqualifizierte Beschäftigte. Insgesamt hängt die Entwicklung der Stadt sehr stark von der Anziehungskraft der Universität ab. Wenn in absehbarer Zeit vor allem die ostdeutschen Studierendenjahrgänge (Geburtenknick im Zusammenhang mit der „Wende") schwächer werden, wird Jena eventuell sogar den Großstadtstatus verlieren.

Studierende: hohe Fluktuation und kurze Wohndauer in den Plattenbauten

Die positive Einwohnerentwicklung geht im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18 bis 29-Jährigen, auf eine gestoppte Umlandwanderung und einen positiven natürlichen Saldo zurück. Wie es für Ostdeutschland typisch ist, wächst derzeit nur die Großstadt; das Umland schrumpft, vor allem junge Frauen ziehen fort. Vier Fünftel der zuwandernden jungen Erwachsenen stammen aus Thüringen und den anderen ostdeutschen Ländern. Die Berufs- und Familienwanderungen der 30- bis 44-Jährigen haben dann meist westdeutsche Länder als Ziel.

Die Wanderungsgewinne sind auf die Innenstadt konzentriert, dennoch verzeichnen auch die eher dörflich geprägten Ortsteile in Stadtrandlage leichte Einwohnerzuwächse. Dagegen haben seit 1995 die Großwohnsiedlungen Winzerla und Lobeda rund 23 % bzw. 29 % ihrer früheren Bevölkerung verloren. Die Abwanderung dort hat sich zwar stark verlangsamt, hält jedoch noch an.

Der wirtschaftliche Umstrukturierungsprozess und die Sanierung innenstädtischer Bausubstanz führten zu Segregation, wie sie für die meisten ostdeutsche Städte typisch ist. In den vergleichsweise preisgünstigeren Großwohnsiedlungen verblieben nach dem massiven Fortzug von Menschen im erwerbsfähigen Alter vor allem alte und finanzschwache Bewohnerinnen und Bewohner. Jena vermeldet, dass derzeit bereits mehr als ein Fünftel der Bevölkerung in der Nacherwerbsphase ist – mit steigendem Anteil an Hochbetagten. Deshalb müssen Wohnungsbestand und Wohnumfeld angepasst werden.

Studierende ziehen nur teilweise und meist auch nur vorübergehend in frei werdende Plattenbauwohnungen nach, da sie meist die innenstädtischen Wohnquartiere in Hochschulnähe bevorzugen. Der hohe Studierenden-Anteil an der Jenaer Bevölkerung ist Grund für die hohe Fluktuation in den von ihnen hauptsächlich bewohnten Stadtvierteln: Mehr als die Hälfte der Bevölkerung im Zentrum und in Jena-West wohnt weniger als fünf Jahre im selben Stadtgebiet. Die hohe Fluktuation geht mit dem Wohnstatus als Mieter und mit besonderen gemeinschaftlichen Wohnformen einher.

Jena ist also vor allem wegen ihrer berühmten Universität attraktiv. Um sich gegen das drohende Abflauen der Studierendenströme zu wappnen, wirbt die Hochschule verstärkt in westdeutschen Bundesländern, und die Stadt bemüht sich um Ansiedlung von Arbeitsplätzen für den Berufseinstieg nach dem Studium. Allerdings entzieht sich eine Steuerung der Arbeitsmarktentwicklung weitgehend den kommunalen Möglichkeiten. Hinzu kommt, dass aus Landessicht die Stadt Jena nicht als Problemfall einzustufen ist.

Karlsruhe

(291 959 Einwohner am 31.12.2009)

Als Hauptstadt des ehemaligen Landes Baden liegt Karlsruhe in der Region Mittlerer Oberrhein, unweit der französischen Grenze. Seit 1950 ist die Stadt Sitz des Bundesgerichtshofs und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, was ihr überregionale Aufmerksamkeit verschafft. Städtebaulich ist Karlsruhe als eine der letzten großen europäischen Stadtgründungen auf dem Reißbrett entstanden. Ausgehend vom Schloss in der Mitte werden innenstädtische Bereiche durch eine barocke Fächerstruktur geformt und erschlossen.

Zwar sind in Karlsruhe keine international tätigen Großunternehmen angesiedelt, trotzdem zählt die Region zu den aktivsten Industrieforschungs-Regionen Europas. Die Arbeitgeber stammen aus der Energie-, IT- oder Pharma-Branche oder aus dem Banken- und Versicherungswesen. Während der vergangenen zehn Jahre hat das Angebot sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze zunächst sehr stark zu- und dann wieder etwas abgenommen. Die darauf beruhende Zuwanderung erfolgt vor allem aus Nord- und aus Ostdeutschland. Auch die positiven Wanderungssalden mit dem Ausland sind vergleichsweise hoch, wenngleich auch sie nachlassen. Die Stadt sieht sich bereits heute im Wettbewerb um hoch qualifizierte Arbeitskräfte. Sie werden zum Teil vor Ort ausgebildet. Am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und weiteren Hochschulen waren im Wintersemester 2009/10 mehr als 30 000 Studierende eingeschrieben.

Aktuelle Attraktivität der Innenstadt

Die Stadt hat eine relativ hohe Wanderungsdynamik zu verzeichnen: Rein rechnerisch wohnt nur ein Viertel der Bevölkerung länger als zehn Jahre dort. Die Bevölkerungsentwicklung ist vom Zuzug abhängig, da der natürliche Saldo negativ ist. Das hat Konsequenzen für eine strategische Stadtentwicklung. Da das Wachstum vor allem von Studierenden gespeist wird, werden spezifische Anforderungen an die Wohnung und Wohnstandort gestellt – eine Standardwohnung ist bereits heute trotz Wohnungsmangels nicht „attraktiv“. Generell haben innerstädtische Wohnformen im Bewusstsein der Menschen erheblich gewonnen, u. a. wird der Zeitgewinn durch innerstadtnahes Wohnen wieder thematisiert. Allerdings ist der Druck auf den Wohnungsmarkt sehr hoch. Neue, nachgefragte Wohnangebote entstehen durch Nachverdichtung auf innerstädtischen Konversionsflächen und durch Reaktivierung sanierungsbedürftiger Innenstadtquartiere. Die Suburbanisierungswanderungen von jungen Erwachsenen (Berufseinsteiger) haben nachgelassen. Die innere Stadt ist Magnet für Wohnungssuchende geworden. Die Wohnquartiere dort sind geprägt durch Einpersonen- und durch Akademikerhaushalte. Drei Viertel der dort Lebenden sind ganztags erwerbstätig. Trotzdem kann die Innenstadt mit ihrer jungen Bevölkerung entgegen dem Trend der Gesamtstadt Geburtenüberschüsse aufweisen.

Die Attraktivität Karlsruhes ergibt sich aus dem sehr differenziert auf neue Technologien ausgerichteten Bildungs- und Arbeitsplatzangebot. Als Wohnstandorte sind innerstädtische Quartiere wieder sehr gefragt, jedoch schwer und meist nur zu hohen Preisen verfügbar. Der Bevölkerungsgewinn der Stadt resultiert aus Fernwanderungen, nicht zuletzt auch aus dem Ausland. An eine Trendumkehr von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung ist lange nicht zu denken, obwohl die Umlandwanderungssalden zu Lasten der Kernstadt langsam abnehmen.

Köln

(998 105 Einwohner am 31.12.2009)

Köln ist gemessen an der Einwohnerzahl die viertgrößte Stadt Deutschlands und die größte Nordrhein-Westfalens. Die Stadt am Rhein ist bereits seit der Römerzeit Handels- und Verkehrsknotenpunkt. Heute hat Köln den größten Container- und Umschlagbahnhof Deutschlands und die Rheinhäfen zählen zu den wichtigsten Binnenhäfen Europas.

Die Stadt besitzt als Wirtschafts- und Kulturmetropole internationale Bedeutung und dient zahlreichen Verbänden als Standort. Köln hat eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur, die schrumpfende Branchen ebenso wie Wachstumsbranchen einschließt. Der Anteil des Produktionssektors ging zwischen 1999 und 2008 von 23 % auf 18 % der Beschäftigten zurück. Dagegen wurden einige strategische Dienstleistungsbranchen wie das Versicherungsgewerbe gestärkt. Einen regelrechten Boom erlebten unternehmensnahe Dienstleistungen, die Medien- und IT-Branche sowie das Gesundheitswesen. Auch der Tourismus entwickelt sich positiv. In den vergangenen Jahren hat sowohl die Zahl der Erwerbstätigen als auch die der sozialversicherungspflichtig Versicherten zugenommen – bei einer abnehmenden Arbeitslosenquote. Weiterhin zählt Köln mit elf staatlichen und privaten Hochschulen neben Berlin und München zu den drei größten Hochschulstandorten Deutschlands: Zum Wintersemester 2009/10 waren allein an der Universität mehr als 42 000 und an der Fachhochschule mehr als 13 000 Studierende eingeschrieben.

Der Kölner Arbeitsmarkt zieht Wohnbevölkerung an

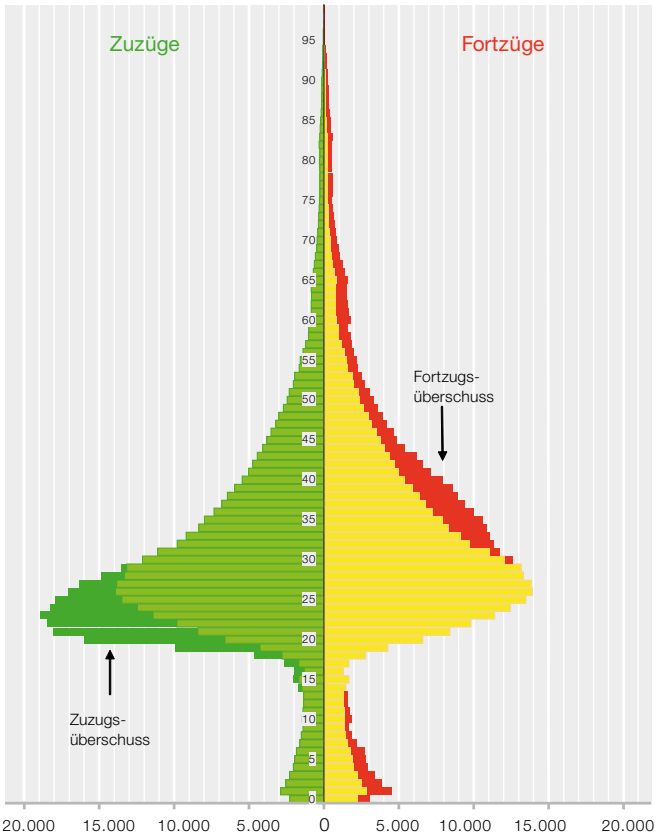
Selbst in einer Stadt mit rund einer Million Einwohnern sind die 15- bis 29-Jährigen die stärkte Gruppe der Zuwandernden. Einfluss auf die Statistik hatte auch die Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2005, die zahlreiche Studierende dazu bewegte, ihren Hauptwohnsitz in Köln zu wählen. Für alle anderen Jahrgänge sind mehr Fortzüge als Zuzüge zu verzeichnen. Köln weist für die Auslandswanderungen einen positiven Saldo auf. Das gilt für alle Altersgruppen mit Ausnahme der Bevölkerung im Rentenalter. So haben 32 % der Einwohner einen Migrationshintergrund. Auch berufsbedingt ziehen mehr Menschen aus dem gesamten Bundesgebiet nach Köln als der Arbeit wegen fortziehen. Dieser positive Außenwanderungssaldo

wird jedoch völlig von den Familienwanderungen ins Kölner Umland überdeckt, obwohl auch hier die Suburbanisierung nachgelassen hat.

Um den Umlandwanderungen entgegenzuwirken, werden in Köln nach wie vor neue Wohnungen errichtet. Allerdings wächst auch die Zahl der Haushalte, vor allem der Einpersonenhaushalte. Gleichzeitig gibt es weniger Haushalte mit Kindern und Jugendlichen. Vor allem arme Haushalte haben Probleme, eine Wohnung zu finden. So gibt es in Köln einige Stadtteile mit Handlungsbedarf, in denen eine sozialraumverträgliche Entwicklung schwerfällt. Teilräumliche Entwicklungskonzepte sollen dort Abhilfe schaffen.

In Köln wird sichtbar, dass Urbanität ein an Menschen gebundenes Phänomen ist, das je nach Milieuzugehörigkeit unterschiedlich interpretiert wird. Ähnlich verhält es sich mit der Attraktivität von Stadt, wo es deutlich konkurrierende Attraktivitätsbilder gibt. Wird als empirisches Material nur die „Abstimmung mit den Füßen“ betrachtet, zieht die Stadt vor allem junge Erwachsene an.

Zu- und Fortzüge in Köln 2002 bis 2008



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

München

(1 330 440 Einwohner am 31.12.2009)

München ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und als Landeshauptstadt zugleich die größte Bayerns. In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung stetig. Die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer 2006 führte zu einem sprunghaften Anstieg. Mit 4 286 Einwohnern je km² hat München die höchste Bevölkerungsdichte aller deutschen Städte. In der Metropolregion München leben mehr als fünf Millionen Menschen. Städtebaulich ist die Innenstadt geprägt durch die Geschichte als Residenzstadt, obwohl 90 % der Altstadt während des Zweiten Weltkriegs zerstört wurden.

In den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich München zum High-Tech- und Wissenschaftsstandort. Weiter siedelten sich zahlreiche Dienstleistungsunternehmen vor allem aus den Bereichen Medien, Versicherungen und Banken an. Messen und Kongresse sorgen für ein internationales Publikum. Hinzu kommt ein Stadttourismus, der durch zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten und ein breites Veranstaltungsangebot genährt wird. So konnte die Stadt 2007 etwa 9,5 Mio. Übernachtungen zählen, wobei fast die Hälfte der Gäste aus dem Ausland anreiste. All dies trägt dazu bei, dass Studien die Position Münchens als starker Wirtschaftsstandort immer wieder hervorheben. Manche sprechen gar von der „Wohlstandsinsel“. Hochqualifiziertes Personal können die Arbeitgeber u.a. unter den Absolventinnen und Absolventen der zahlreichen Münchner Hochschulen und Akademien rekrutieren: Allein die Ludwigs-Maximilian-Universität zählte im Wintersemester 2009/10 mehr als 42 000 Studierende, die Technische Universität mehr als 24 000; an der FH waren mehr als 14 000 Studierende eingeschrieben. München ist aber auch attraktiv für hochqualifizierte Arbeitskräfte aus anderen Regionen. Die ungebrochene Ausstrahlungskraft beruht auf einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot und zahlreichen Freizeitangeboten auch im Umland.

Wachstum der Bevölkerungszahl in allen Stadtlagen

An der positiven Bevölkerungsbilanz fällt derzeit auf, dass einerseits die Zahl der Neugeborenen die der Gestorbenen übersteigt und andererseits eine starke Zuwanderung aus dem Ausland zu verzeichnen ist. Die größten Gruppen der melderechtlich in München registrierten Ausländer kamen 2009 aus der Türkei, Kroatien, Österreich, Italien und Griechenland. Wie andere Städte mit bedeutenden Hochschulen verzeichnet die Stadt die stärksten Bevölkerungsgewinne in der Altergruppe der 18- bis 24-Jährigen. In dieser Altersgruppe gibt es auch einen positiven Wanderungssaldo mit dem

Umland. Auch für die Altersphase der Berufs- und Familienwanderungen (30 bis 44 Jahre) war für die Jahre 2002 bis 2005 noch ein positiver Fernwanderungssaldo festzustellen. In den Jahren 2006 bis 2009 hat dann – wie in den meisten der anderen Städte auch – die Zuwanderung von Angehörigen dieser Altersgruppe bezogen auf die Gesamtbevölkerung der Stadt leicht abgenommen, so dass der Altersgruppen-Saldo ins Negative tendiert. Zeitgleich sind die Suburbanisierungsverluste in Bezug auf die Familien geringer geworden, so dass die in der Summe leicht negativen Salden kaum verändert erscheinen. In der Nacherwerbsphase verlassen dann mehr Seniorinnen und Senioren die Stadt als zuziehen, was u. a. dem sehr hohen Preisniveau geschuldet sein dürfte.

Die relativ stärksten Wanderungsgewinne (9,2 %) konnte zwischen 2003 und 2007 die Innenstadt aufweisen, wo im Vergleich zum Flächenanteil (3,8 %) viele neue (eher kleinere) Wohneinheiten realisiert werden konnten. Absolut wächst die Stadt am stärksten am Stadtrand, der mit 53 % der Bevölkerung drei Viertel der Stadtfläche einnimmt. Dort werden eher größere (Familien-)Wohnungen gesucht.

In München scheinen Gentrifizierungsprozesse weitgehend abgeschlossen zu sein – eine gewisse Verdrängung ist noch in Innenstadtrandgebieten festzustellen. Die entstandene Polarisierung folgt allerdings nicht einer Zuordnung nach deutsch versus nicht deutsch, sondern eher einer nach Statushöhe. Deutlichen Handlungsbedarf gibt es demzufolge in Großsiedlungen wie Neuperlach oder Hasenbergl. Um auf den innerstädtischen, neu zu bebauenden Konversionsflächen eine der Gesamtstadt entsprechende Bevölkerungsmischung zu unterstützen, kommen Konzepte mit Finanzierungsmix (Eigentum und Miete) zum Einsatz. Um auch in den kommenden Jahren „erzwungene“ Umlandwanderungen so gering wie möglich zu halten, entwickelt die Stadt München Konzepte für die Stadtrandgestaltung.

Potsdam

(154 606 Einwohner am 31.12.2009)

Die ehemalige Residenzstadt Preußens ist heute Hauptstadt des Landes Brandenburg. Potsdam grenzt im Nordosten direkt an Berlin und gehört zur Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die Lage gewährleistet eine gute Verkehrsanbindung. Das Umland ist in weiten Teilen ländlich geprägt. Im Rahmen der landesweiten Kreisgebietsreform fanden 2003 Eingemeindungen statt – in der Folge vergrößerte sich die Fläche um 60 % und die Einwohnerzahl um 12 %. Die enge räumliche Verbindung zu Berlin führt dazu, dass ein Teil der Erwerbstätigen zwischen den beiden Städten pendelt.

Die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams verläuft positiv. Da die Wirtschaftsstruktur bereits zu DDR-Zeiten weniger durch Industrie, sondern eher durch Verwaltung, Dienstleistung und Forschung dominiert war, fiel der Strukturwandel nach der deutschen Einheit leichter als anderswo in Ostdeutschland. Heute prägen kleine und mittelständische Unternehmen die Wirtschaft. Die Stadt gilt weiterhin als Standort für Forschungszentren und forschungsnahe Unternehmen – vor allem aus der Biotechnologiebranche. Der Nachwuchs stammt u. a. aus den drei Hochschulen mit zusammen mehr als 23 000 eingeschriebenen Studierenden im Wintersemester 2009/10. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist das ehemalige UFA-Filmstudio Babelsberg, das auch heute wieder als ein europäisches Zentrum für Film- und Fernsehproduktionen gilt.

	Erwerbstätigenbesatz = Erwerbstätige je 100 Einwohner im Alter von 15 bis 64 Jahre, 2008
Aachen	90,2
Bonn	104,6
Dresden	89,8
Freiburg	94,2
Ingolstadt	121,6
Jena	87,6
Karlsruhe	109,2
Köln	97,0
München	102,9
Potsdam	103,2
Zum Vergleich: Bundesrepublik	74,4
Maximum Großstädte West- /Ostdeutschland	151,3 / 103,2

Quelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR – INKAR 2010

Datengrundlage:
Arbeitskreise Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder

	Anteil Einwohner 18 bis 24 und 25 bis 29 = 18 bis 29 Jahre in %, 2008
Aachen	11,8 + 9,2 = 21,0
Bonn	8,3 + 7,6 = 15,9
Dresden	11,1 + 9,0 = 20,1
Freiburg	10,7 + 9,4 = 20,1
Ingolstadt	8,6 + 7,5 = 16,1
Jena	12,6 + 10,1 = 22,7
Karlsruhe	9,2 + 8,0 = 17,2
Köln	8,4 + 8,2 = 16,6
München	8,6 + 9,2 = 17,8
Potsdam	9,7 + 8,5 = 18,2
Zum Vergleich: Bundesrepublik	8,3 + 6,1 = 14,4
Maximum Großstädte West-/Ostdeutschland	23,7 / 22,7

Quelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR – INKAR 2010

Datengrundlage:
Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder

Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen

Mit durchschnittlich 41,2 Jahren hat Potsdam im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten eine relativ junge Bevölkerung. Die Stadt bemüht sich um eine familienfreundliche Politik, die ihr in diversen Bevölkerungsumfragen und durch das Wanderungsverhalten von Familienhaushalten bestätigt wird. Das Bevölkerungswachstum gründet nicht nur auf die Gruppe der 18 bis 24-Jährigen – die vor allem aus Brandenburg und anderen ostdeutschen Bundesländern der Ausbildung wegen zuwandern. Auch bei den 30- bis 44-Jährigen sowie bei den Klein-/Vorschulkindern und Schulpflichtigen sind bei den Fernwanderungen sowohl zwischen 2002 und 2005 als auch zwischen 2006 und 2009 deutlich positive Salden zu verzeichnen. Zwar sind für diese Altersgruppen auch Suburbanisierungswanderungen festzustellen, deren negative Salden jedoch die Überschüsse aus den Fernwanderungen bei weitem nicht aufzehren.

Potsdam galt in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort – die Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote wirken bis weit in die Region hinein. Diese weichen Standortfaktoren sind für viele Unternehmen Anreiz, sich dort anzusiedeln. Kehrseite der Bevölkerungszunahme: Der Wohnungsmarkt ist angespannt, da nicht schnell genug der Nachfrage entsprechend ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann – Bodenpreise und Mieten steigen. Das gefährdet noch vorhandenes produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe. Die Stadt reagiert auf positive wie negative Folgen ihres Bevölkerungswachstums mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2007. Zusätzlich wurden in den letzten Jahren sektorale Konzepte zu Wohnen, Gewerbe und Verkehr ausgearbeitet; an einem Klimakonzept wird noch gearbeitet.

Die Attraktivität Potsdams besteht zum einen in der kleinteiligen Wirtschaftsstruktur mit vielfältigen Arbeitsplätzen für Hochqualifizierte, zum anderen in der Lage als kleine Nachbarin Berlins. Das vervielfältigt für zahlreiche Wohnungssuchende die Vorteile urbaner Angebote und minimiert die Nachteile einer großen Stadt. Zum Beispiel folgt aus der geringeren baulichen Dichte ein eher kleinstädtischer Charakter.

4 Zwischenfazit für das Projekt

Die Zusammenschau der einzelnen Stadtentwicklungsprozesse ermöglicht einen schärferen Blick auf die Bedeutung der unterstellten Attraktivitätsfaktoren, auf ihre Wirkungsweisen und auf die Anziehungskraft unterschiedlicher städtischer Quartiere für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Wichtig ist vorauszuschicken, dass Menschen Attraktivität unterschiedlich bewerten. Auch die individuellen Möglichkeiten der Wohnstandortwahl differieren. Bevölkerungswachstum kann deswegen nicht per se als Indikator für Attraktivität oder als Ergebnis einer gezielten Wohnstandortwahl gewertet werden.

Attraktivitätsfaktor Arbeitsplätze

Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten sind wesentlich für die Standortwahl aller Altersgruppen vor Eintritt in den Ruhestand. Dabei ist der Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnstandort nicht unbedingt lokal, sondern in erster Linie stadtregional. So können besonders die wachsenden Städte einen hohen Erwerbstätigenbesatz aufweisen. Auch bei den Ausbildungsmöglichkeiten kann der Zusammenhang regional sein, aber nicht im gleichen Umfang.

Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in %, 2006	
Aachen	47,7
Bonn	40,6
Dresden	44,3
Freiburg	43,7
Ingolstadt	37,3
Jena	40,9
Karlsruhe	42,0
Köln	43,8
München	47,3
Potsdam	39,4
Zum Vergleich: Bundesrepublik	38,2
Maximum Großstädte West-/Ostdeutschland	49,6 / 46,7 (Berlin: 52,4)
Quelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR – INKAR 2010 Datengrundlage: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)	

Anzahl der Übernachten je Einwohner / durchschnittliche Verweildauer in Tagen / Anteil ausländischer Gäste in % in Fremdenverkehrsbetrieben mit mehr als 8 Betten, 2008	
Aachen	3,3 / 2,2 / 28,6
Bonn	3,8 / 2,0 / 23,7
Dresden	6,3 / 2,2 / 17,2
Freiburg	5,5 / 2,0 / 31,9
Ingolstadt	3,4 / 1,8 / 26,6
Jena	2,9 / 2,0 / 22,3
Karlsruhe	2,9 / 1,8 / 21,9
Köln	4,3 / 1,8 / 35,2
München	7,4 / 2,0 / 46,6
Potsdam	5,3 / 2,3 / 10,2
Zum Vergleich: Bundesrepublik	4,3 / 2,8 / 15,4
Quelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR – INKAR 2010 Datengrundlage: Monatserhebung im Tourismus des Bundes und der Länder	

Zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten in den Kernstädten deutscher Stadtregionen machen Städte als Wohnstandorte nicht automatisch attraktiv. Dabei kommt eine Reihe an bekannten Faktoren zusammen, welche die Entfernung von Wohn- und Arbeitsstandort beeinflussen:

- Legt man den heutigen Wohnstandard (Wohnfläche pro Kopf) zugrunde, können nicht alle, die ihren Arbeitsplatz in den Städten haben, dort auch wohnen.
- Die Dichte an Arbeitsplätzen auf städtischen Flächen konkurriert mit der Wohnnutzung und treibt die Preise.
- Gute Infrastrukturverbindungen (Straße, Schiene) ermöglichen es, über die Wohnortgrenzen hinaus zu pendeln – wenngleich offensichtlich ist, dass das Pendeln im Zuge des wachsenden Verkehrsaufkommens zusehends unbequemer wird.
- In Städten, in denen noch das produzierende Gewerbe dominiert, liegen die Werksstandorte nicht unbedingt in der Kernstadt.

Attraktivitätsfaktoren Hochschulstandort und studentischer Lebensstil

Bildungswanderung sorgt in allen Hochschulstädten für Bevölkerungswachstum. Hochschulen sind ein typischer Standortfaktor für größere Städte, durch den – zunächst unabhängig von Stadtstruktur und städtebaulichen Qualitäten – junge Menschen angezogen werden. Angesichts der enormen Bedeutung des Standortfaktors Hochschule stellt sich die Frage, welchen Einfluss Kommunalpolitik und Stadtentwicklung auf die Entwicklung ihrer Universitäten nehmen (können). Was können die Kommunen beitragen, wenn es um die Bewerbung als Exzellenzuniversität oder die Erweiterung oder Verlagerung einzelner Standorte geht?

Studierende bevorzugen innenstädtisches Wohnen. Diese Präferenz für ein Wohnen mittendrin ist eine Frage von Lebensstil und Lebensphase und wird weniger gesteuert durch Stadtpolitik, allenfalls durch den Bau von Studentenwohnungen. Studierende suchen in der Regel zwar preisgünstigen Wohnraum. Da sie jedoch meist noch nur wenig Wohnfläche brauchen und sich häufig zu Wohngemeinschaften zusammenschließen, sind sie auch in eher hochpreisigen Stadtquartieren am Wohnungsmarkt konkurrenzfähig bzw. verdrängen Familienhaushalte. Noch zu beantworten ist die Frage, ob sich die Situation in Städten unterscheidet, in denen Campus-Universitäten am Stadtrand angesiedelt wurden.

Der Statuswechsel, der früher mit dem Ende der Ausbildung und dem Eintritt in eine berufliche Laufbahn – häufig verbunden mit Familiengründung – einherging, ist heute so eindeutig nicht mehr gegeben. Ob Praktika oder Zeitarbeitsverträge – die geforderte Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt verlängert studentische Lebensstile in „poststudentische“ Lebensphasen. Die Haushaltsstrukturen junger Erwachsener sind heterogener geworden. Aus den Lebensumständen der Bewohnerinnen und Bewohner ergibt sich die hohe Fluktuation in innerstädtischen Quartieren. Die typischen Orte studentischen Lebens und „studentischer Infrastruktur“ ziehen auch andere an. Insbesondere allein wohnende Berufstätige bevorzugen die Nähe zu den Innenstädten. Dabei ist zu bedenken, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte bundesweit zwischen 1995 und 2009 um 24 % zugenommen hat, was sich insbesondere in Großstädten verstärkt ausprägt. Wie bereits aus den Städteberichten ersichtlich, scheinen besonders Ingolstadt und Potsdam vergleichsweise attraktiv für Familien zu sein, wobei Ingolstadt auch die einzige Projektstadt ohne nennenswerten Studierendenanteil an der Bevölkerung ist.

Wie sieht die zukünftige Entwicklung des Standortfaktors Hochschule aus? Die Zahl der Bevölkerung im herkömmlichen Studierendenalter ist rückläufig. Für Städte mit einem hohen Anteil an Studierenden – wie Aachen, Freiburg, Jena oder auch Potsdam – könnte sich der Konkurrenzkampf um Studierende verschärfen. Welche Rolle kann dabei die Stadtentwicklungspolitik der jeweiligen Standortkommunen spielen? Werden stadtregionale Hochschulnetze zur regionalen Standortsicherung erwogen? Welche Auswirkungen haben rückläufige Studierendenzahlen auf Innenstädte und auf studentisch geprägte Viertel? Kommt es zu einer weiteren Konzentration? Wird Wohnraum für andere Bevölkerungsgruppen frei, die bislang nicht soviel Miete aufbringen können wie Wohngemeinschaften? Wie entwickeln sich die Lebensstile in der Lebensphase von Berufseinstieg und Familiengründung? Es gibt die Behauptung, dass sich junge Erwachsene mit den neuen Unsicherheiten arrangiert haben. Was bedeutet dies für ihre Lebensgewohnheiten und Wohnpräferenzen?

Attraktivitätsfaktoren für Ausländer

Außer in den ostdeutschen Städten Dresden, Jena und Potsdam liegen in den Projektstädten die Ausländeranteile deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der 2008 laut Mikrozensus 8,85 % betrug. Gemäß Einwohnermelderegister hatten 2009 in Ingolstadt, Freiburg und Karlsruhe 12 %, in Bonn 13 %, in Aachen 14 %, in Köln 16 % und in München 23 % der Bevölkerung keine deutsche Staatsbürgerschaft. Die meisten Ausländerinnen und Ausländer kamen im Laufe der

vergangenen 50 Jahre als Arbeitsmigranten nach Deutschland.

Viele Migrantenfamilien haben Wohngelegenheiten in Innenstädten gefunden. Insbesondere Zuziehende aus den europäischen Mittelmeerstaaten bevorzugten diese Quartiersstruktur. Im Durchschnitt der IRB-Städte leben dort 20 %, in Stadtteilen des Innenstadtrandes 15 %, in Stadtrandlagen 11 % der Bevölkerung ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Häufig handelte es sich bei den Wohnstätten um kaum sanierte Häuser mit vergleichsweise günstigeren Mieten – teils in Zonen mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Umweltbelastungen gelegen. In diesen Quartieren entstanden teilweise kleinräumige ethnische Ökonomien, die viel zur innenstädtischen Vielfalt beitragen. In den wachsenden Städten unterliegen solche Gebiete verstärktem Aufwertungsdruck, was zu kleinräumigen Gentrifizierungsprozessen führen kann. Solche werden u.a. aus München oder Freiburg berichtet.

Inzwischen versuchen auch die großen Hochschulen, den Anteil ausländischer Studierender zu erhöhen, um im internationalen Wettbewerb mithalten zu können. Von allen Studierenden an deutschen Hochschulen im Wintersemester 2009/10 stammten 11,5 % aus dem Ausland. Aufgrund des demografischen Wandels dürften vor allem Absolventinnen und Absolventen ingenieur- und naturwissenschaftlicher, aber auch medizinischer Studiengänge nach ihrem Abschluss gute Chancen haben, einen Arbeitsplatz in Deutschland zu finden. An den ingenieurwissenschaftlichen Fakultäten deutscher Hochschulen stammen immerhin 14,6 % der Studierenden aus dem Ausland. Diese suchen häufig ihre Unterkunft in Studentenwohnheimen.

Attraktivitätsfaktoren Flächenverfügbarkeit und Wohnungsangebote

Alle Städte mit Bevölkerungswachstum haben bei gleichzeitig zunehmender Zahl der Einpersonenhaushalte das Problem, genügend Wohnungen bereitstellen zu können. Dies kann innerstädtisch durch Baulückenschließung, Nachverdichtung und Nutzungsänderung von z. B. ehemaligen Kasernengebäuden oder durch Folgenutzung von vormals industriell benötigten Brachflächen geschehen. Derzeit entsteht neuer Wohnraum vor allem auf ehemaligen Fabrik-, Schlachthof-, Messe-, Bahn- oder Flughafenarealen. Zukünftig könnten sich Umnutzungsressourcen eventuell auch hinsichtlich der in den 1960er Jahren entwickelten Bürogelände ergeben, die in der vorfindbaren Struktur häufig nicht mehr aktuellen Ansprüchen genügen. Nur Städte mit eingemeindeten, noch stark dörflich geprägten Stadtrandgebieten wie Ingolstadt oder Jena haben weniger Probleme, Bauland zur Verfügung zu stellen.

Wie sich der Neubau auf bestehenden Brachflächen konkret ausgestaltet, ist von der Situation in der jeweiligen Stadt abhängig: Während in München solche Gelände in einer gemischt strukturierten, stark verdichteten Form entwickelt werden, entsteht z. B. in Freiburg auf Brachflächen auch individueller Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienhäusern ähnlich wie im Stadtumland – gleichwohl stark verdichtet. Teilweise wirft dies die Frage auf, warum Menschen in der Stadt leben wollen und zugleich im neuen Quartier eine Kopie des „Ländlichen“ suchen. Was kennzeichnet dann „städtisches Leben“?

Aus mehreren Projektstädten wird berichtet, dass umziehende (Familien-)Haushalte seltener das Umland wählen, seitdem dort die Wohnkosten fast mit denen in der Kernstadt gleichgezogen haben. Werden dann Wegezeiten und Transportkosten berücksichtigt, lohnt dann doch die Wohnung in der Stadt. Voraussetzung dafür ist allerdings immer noch, dass es überhaupt ein ausreichendes Angebot an größeren Wohnungen gibt.

Attraktivitätsfaktor Städtische Infrastruktur mit vielen Zentren

Als Vorteil des urbanen Lebens wird immer wieder die vielfältig vorhandene und vergleichsweise schnell zu erreichende öffentliche und private Infrastruktur genannt. Gemeint sind damit vielfältige Bildungs- und Kultureinrichtungen für alle Lebensaltersgruppen, Betreuungs-, Gesundheits- und Servicedienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrssysteme. Die meisten Einrichtungen werden nicht nur von den in der Stadt Wohnenden, sondern auch von der Umlandbevölkerung und von Touristen genutzt. Insofern bieten große Städte immer ein Angebot, das weit über die Stadtgrenzen hinaus wirkt und wahrgenommen wird.

Für die städtische Bevölkerung sind kurze Wege entscheidend. Das gilt für alle Gruppen, besonders aber für erwerbstätige Eltern oder ältere Menschen. Insofern werden bei Bürgerumfragen in Großstädten polyzentrale Strukturen sehr positiv beurteilt. Die kommunale Finanznot fördert in immer mehr Städten den Trend zur Zentralisierung. Stadtteilbibliotheken oder Schwimmbäder werden geschlossen, solange es noch eine Alternative andernorts in der Stadt gibt. Die Tendenz zeigt sich auch in der medizinischen Versorgung oder bei privaten Dienstleistern oder Einzelhändlern.

Nun unterliegen Städte schon immer starken Veränderungen. Zu bedenken ist bei den teils nachvollziehbaren Konzentrationsprozessen, dass den Gründen für eine Wohnstandortwahl in der Stadt der Boden entzogen wird. Für diejenigen, die sowieso ins Zentrum fahren müssen, kann es mitunter egal sein, ob der Weg 5 km aus dem Stadtteil oder 25 km aus der nächsten Kleinstadt weit ist, sofern die Wohnkosten in der Suburbia geringer, die Versorgung vor Ort besser und die Nachbarschaften vertrauter sind.

Attraktivitätsfaktoren Raumbild und Freizeitqualität

In der Außendarstellung stellen viele Kommunen landschaftliche Qualitäten wie die Lage an einem Fluss oder reizvolle Landschaftsbilder heraus. Für die kleinräumige Wohnstandortsuche der meisten Großstadthaushalte ist die „schöne Aussicht“ allerdings meist weniger entscheidend. Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern achten – sofern bei engen Wohnungsmärkten überhaupt möglich – auf sichere Spielmöglichkeiten und Grünflächen in Wohnungsnähe, weil dies elterliche Bring- und Holdienste vermindert. Deshalb wohnen Familien oft eher am Stadtrand oder in den Umlandgemeinden. Ansonsten ist für Berufs- wie Freizeitwege die Nähe zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln sowie deren Taktung wichtig, sofern das Alltagsleben weitgehend ohne Pkw gemeistert werden soll oder muss. Auf eine Zuwanderungsentscheidung wirkt sich das Freizeitangebot einer Stadt und ihrer Umgebung hauptsächlich bei den Berufsgruppen aus, die sich ihren Arbeitgeber aussuchen können. Ob die Wohnung für solche Zuziehenden dann innerhalb oder außerhalb der Stadtgrenzen gewählt wird, hängt wiederum von anderen Faktoren ab.

Das Raumbild der Stadt und ein herausragendes kulturelles Angebot spielen allerdings eine große Rolle, wenn sich eine Großstadt als touristisches Ziel vermarkten will. So verweisen die Übernachtungszahlen in Fremdenverkehrsbetrieben nicht nur auf Geschäfts-, Messe- und Kongressreisende, sondern auch auf den überregional/international kommunizierten Kultur- und Freizeitwert einer Stadt und ihres Umlandes. In den Projektstädten München, Dresden, Freiburg und Potsdam ist der Tourismus ein relativ starker Wirtschaftszweig. Bei ausländischen Gästen sind München, Freiburg und Köln am beliebtesten.

5 Ausblick

Auf Grundlage der Endberichte der Städte wird das Zwischenfazit ergänzt und konkretisiert, was die Attraktivität von Städten ausmacht. Außerdem soll der Blick weiter für begünstigende Entwicklungsfaktoren auf der einen und Probleme auf der anderen Seite geöffnet werden. Erklärungsmuster für die Anziehungskraft der Städte sollen in ein Wirkungsgefüge eingebettet werden und ausgehend von den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung bewertet werden.

Eine wesentliche Voraussetzung ist die Unterscheidung zwischen Phänomenen, die Anzeichen einer „Rückbesinnung auf urbane Lebensweisen“ geben, und ihrem Niederschlag in der Bevölkerungsstatistik. Jene Rückbesinnung kann sich zahlenmäßig niederschlagen – muss dies aber nicht tun. Etwaige Motive, (wieder) in die Stadt zu ziehen oder dort zu bleiben, können von Fall zu Fall ins Leere laufen, wenn Städte zu wenig „Städtisches“ zu bieten haben: kurze Wege, Polyzentralität, ein positiv wirkendes, durchgrüntes Stadtbild, vielfältige, nahe gelegene Versorgungs- und Freizeitangebote, Kommunikations- und Nutzungsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen.

Ist Attraktivität nachhaltig? Ist Attraktivität planbar? Beim fortschreitenden Aufdecken der Erklärungsmuster dürften sich zumindest Hinweise zur Klärung dieser Fragen ergeben. Die Attraktivitätsfaktoren zeigen erhaltenswerte städtische Qualitäten an, die sich gleichwohl je nach Bevölkerungsgruppe unterschiedlich darstellen können. Gewarnt werden kann jetzt schon vor überzogenen Erwartungen an die Planbarkeit. Abgesehen von den Schwierigkeiten, die wirtschaftliche Entwicklung zu steuern, sind auch andere Attraktivitätsfaktoren nicht einfach und wirkungsvoll herstellbar. Das räumlich-gesellschaftliche Gefüge der Städte ist dafür zu komplex.

Eine weitere Vertiefung könnte in der Frage liegen, welche Bedeutung die Ergebnisse, die für Großstädte gewonnen werden, für Mittel- oder auch Kleinstädte haben können. Hier sind Unterschiede bei der Ausprägung der Attraktivitätsfaktoren zu erwarten. Übereinstimmungen könnten in der Anziehungskraft übersichtlicher, vielfältiger Strukturen mit kurzen Wegen liegen.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Bearbeitung / Ansprechpartner

Dr. Brigitte Adam
brigitte.adam@bbr.bund.de

Dr. Gabriele Sturm
gabriele.sturm@bbr.bund.de

Fotos

Dr. Brigitte Adam
Dr. Garbriele Sturm

Redaktion

Christian Schlag

Satz

Marion Kickartz

Druck

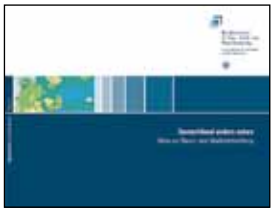
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

Sylvia Wicharz
sylvia.wicharz@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011

Die BBSR-Berichte KOMPAKT
erscheinen in unregelmäßiger Folge.
Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-607-5



Deutschland anders sehen –
Atlas zur Raum- und Stadtentwicklung
Analysen Bau.Stadt.Raum,
Band 2, Hrsg.: BBSR, Bonn 2010

Preis: 10,00 Euro

Zu beziehen bei:
selbstverlag@bbr.bund.de

Fokus Innenstadt.
Aspekte innerstädtischer Bevölkerungsentwicklung.
BBSR-Berichte KOMPAKT 11/2010,
Hrsg.: BBSR

Download: www.bbsr.bund.de
→ BBSR-Berichte KOMPAKT

Reurbanisierung der Innenstadt
BMVBS-Online-Publikation,
Nr 19/2010, Hrsg.: BMVBS

Download: www.bbsr.bund.de
→ Veröffentlichungen des BMVBS